





**Előterjesztést készítette:** Márton Zsuzsa műszaki ügyintéző  
**Előterjesztő:** Völgyes József polgármester  
**Melléklet:** 1.sz: településrendezési szerződés 2. sz.: térképszelvény  
**Elfogadása:** minősített többségű döntést igényel

	dátum	aláírás
Előadó	2023 ÁPR. 20	
Közreadás	2023 ÁPR. 21	
Polgármester	2023 ÁPR. 20	
Jegyző	2023 ÁPR. 20	

## ELŐTERJESZTÉS

Csobánka Község Önkormányzat  
 Képviselő-testülete **2023. április 26.** napján tartandó  
 rendes képviselő-testületi ülésére

### Tárgy:

### Előterjesztés a Csobánka 603 hrsz.-ú telket érintő településrendezési szerződés

Tisztelt Képviselő-testület!

Csobánka Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 119/2022. (X.27) számú határozatával döntött arról, hogy a településrendezési eszközöket módosítani kívánja. A korábban a Kasib Mérnöki Manager Iroda Kft.-vel kötött – a mai testületi ülésen módosításra előterjesztett – tervezési szerződés 1. sz melléklet (Ajánlattételi felhívás) 12.1 pontjában szerepel a 603. hrsz.-ú telekre vonatkozó módosítási igény, az alábbiak szerint:

„1. **HÉSZ módosítás** : A KI jelű különleges intézményi övezet előírásait módosítani kell úgy, hogy a 603 hrsz-ú telek megosztható legyen annak érdekében, hogy

- a helyi védelem alatt álló kápolna önálló telket kaphasson.
- a 603 hrsz-ú telken film kellékek raktározása rendeltetés elhelyezhető legyen
- .....

A fentiek megvalósítása érdekében az Önkormányzat előkészítette a 603. hrsz.-ú telek jelenlegi tulajdonosával (Szociális Missziótársulat), és a telken beruházni szándékozó POSZTAMENS 2004 Filmberendezési Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal (továbbiakban: Társaság) jelen előterjesztés tárgyát képező településfejlesztési szerződést.

A településfejlesztési szerződés megkötésének lehetőségét és feltételeit az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A §-a szabályozza.

Korábban a tulajdonos eladta, a Társaság pedig megvásárolta az Ingatlan 62575/100000 arányú tulajdoni hányadát. Ezzel a 8016 m<sup>2</sup> alapterületű kivett általános iskola megnevezésű ingatlan tulajdoni hányada 5.016 m<sup>2</sup> – 3.000 m<sup>2</sup> arányban oszlik meg a tulajdonos és a társaság között. A Tulajdonos és a Társaság az Ingatlant meg kívánják osztani. A telek valós megosztására a HÉSZ jelenlegi előírásai miatt nincs lehetőség, tekintettel arra, hogy a K-I jelű

különleges intézményi építési övezetben a kialakítható teleknagyság legkisebb területe 30.000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 20% (a telek mérete jelenleg sem felel meg az előírásoknak).

A szerződéssel az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosítását vállalja úgy, hogy az építési övezetekben

a Társaság tulajdonában lévő 5.016 m<sup>2</sup> területnagyságú telken

- a legkisebb kialakítható teleknagyságra vonatkozó előírás lehetővé teszi a telekmegosztást;
- a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 32%;
- a megengedett legnagyobb épületmagasság 9 m;
- a legkisebb zöldfelület mértéke 50%;
- az elhelyezhető rendeltetések körébe beletartozik a filmkellék raktározás valamint egy gondnoki lakás elhelyezésének lehetősége,

illetve

a Tulajdonos tulajdonában lévő 3.000 m<sup>2</sup> területnagyságú telken

- a legkisebb kialakítható teleknagyságra vonatkozó előírás lehetővé teszi a telekmegosztást;
- a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 15 %;
- a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 m;
- a legkisebb zöldfelület mértéke 65%;
- az elhelyezhető rendeltetések körébe beletartozik a kápolna és azt kiszolgáló rendeltetésű építmények elhelyezésének lehetősége.

Az Önkormányzat vállalja továbbá, hogy az Ingatlanra elkészített a településrendezési eszközök módosításához szükséges véleményezési anyagot, és a településrendezési eljárást a jogszabályok szerint megindítja.

A Tulajdonos és a Társaság a településrendezési eszközök finanszírozásához hozzájárul, egyenlő arányban megfizet az Önkormányzat részére 2.500.000,- forint összeget, és vállalják mindazon díjak, illetékek, járulékok, költségek, ráfordítások és kiadások megfizetését, amik a településrendezés során az Ingatlant terhelik.

A szerződés aláírásával az elhanyagolt és romló állapotú 603. hrsz.-ú telek építményei és környezete, illetve a kápolna felújítása jogszerűen lesz végezhető.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a határozati javaslat elfogadására.

HATÁROZATI-JAVASLAT

**Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2023. (IV.26.) önkormányzati határozata  
Döntés a Csobánka 603 helyrajzi számú telket érintő  
településrendezési szerződés elfogadásról**

a Csobánka 603 hrsz.-ú telket érintő településrendezési szerződésről

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. A szerződésben foglaltakkal egyetért, a településfejlesztési szerződés megkötését a Szociális Missziótársulattal, és a POSZTAMENS 2004 Filmberendezési Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal támogatja.
2. Felkéri és felhatalmazza a polgármestert a településfejlesztési szerződés aláírására.

Határidő: 1-2 pont: azonnal

Felelős: polgármester



**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI  
SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről:

**Csobánka Község Önkormányzata**

székhelye: 2014 Csobánka, Fő út 1.; adószáma: 15730978-1-13; PIR száma: 730974; statisztikai számjele: 15730978-8411-321-13; képviseli: Völgyes József polgármester;) – a továbbiakban: **Önkormányzat** – , valamint a

másrészről:

**Szociális Missziótársulat** (székhelye: 1013 Budapest, Krisztina körút 61/A; egyházi jogi személy nyilvántartási száma: 0001/2012-136; KSH azonosítója: 18069651-949-1-555-01; adószáma: 18069651-1-41; képviseli: Simon Anna Gabriella általános főnöknő) – a továbbiakban: **Tulajdonos** – továbbá a

**POSZTAMENS 2004 Filंबरendezési Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1147 Budapest, Telepes utca 16.; cégjegyzékszám: 01-09-733541; adószáma: 13404868-2-42; statisztikai azonosítója: 13404868-5911-113-01.; képviseli: Schöffner Zoltán ügyvezető) – a továbbiakban: **Társaság**, a Tulajdonos és a Társaság együttesen: **Cél Megvalósítók** -

az Önkormányzat és a Cél Megvalósítók együttesen, mint **Felek** között a mai napon az alábbi feltételekkel.

**I./ A szerződés célja**

- 1.1. A jelen szerződés célja, hogy az Önkormányzat hatályos Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: **HÉSZ**) módosítsa az alább meghatározott Ingatlan tekintetében.
- 1.2. A Felek egyezően és kifejezetten rögzítik, hogy a jelen szerződést nem az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A §-a szerinti településrendezési szerződésként kötik.

**II./ Az Ingatlan meghatározása és az ingatlan-nyilvántartási állapot**

- 2.1. A Tulajdonos 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll a Csobánka belterület 603 helyrajzi számon felvett, a természetben 2014 Csobánka Margitliget utca 603 helyrajzi számú 8016 m<sup>2</sup> alapterületű kivett általános iskola megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
- 2.2. A Felek megállapítják, hogy a Tulajdonos és a Társaság között 2022. május 24. napján az Ingatlan tekintetében adásvételi szerződés jött létre (a továbbiakban: **Adásvételi Szerződés**). Az adásvételi szerződés alapján a Tulajdonos eladta a Társaság pedig megvásárolta az Ingatlan 62575/100000 arányú tulajdoni hányadát (a továbbiakban: **Tulajdoni Hányad**).
- 2.3. A Társaság tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése 421852/2023/2022. 11. 25. számon megtörtént.
- 2.4. Felek megállapítják, hogy a hatályos HÉSZ alapján az Ingatlan K-I jelű különleges intézményi építési övezetbe tartozik. A kialakítható teleknagyság legkisebb területe 30.000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 20%.

### III./ Cél állapot

3.1. A Tulajdonos és a Társaság az Adásvételi Szerződése valamint a jelen szerződés szerinti HÉSZ módosítás alapján az Ingatlant meg kívánják osztani, az alábbiak szerint:

3.1.1 A Társaság tulajdonát képezze egy 5.016 m<sup>2</sup> terület nagyságú, filmkellék-raktárnak kialakítható épületeket tartalmazó telek, ahol a HÉSZ módosításának eredményeként az építési övezetben

- a) a legkisebb kialakítható teleknagyságra vonatkozó előírás lehetővé teszi a telekmegosztást;
- b) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 32%;
- c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 9 m;
- d) a legkisebb zöldfelület mértéke 50%;
- e) az elhelyezhető rendeltetések körébe beletartozik a filmkellék raktározás valamint egy gondnoki lakás elhelyezésének lehetősége.

(a továbbiakban: **Cél Állapot1**),

3.1.2. A Tulajdonos tulajdonát képezze egy 3.000 m<sup>2</sup> terület nagyságú, kápolnának kialakítható épületet tartalmazó telek, ahol a HÉSZ módosításának eredményeként az építési övezetben

- a) a legkisebb kialakítható teleknagyságra vonatkozó előírás lehetővé teszi a telekmegosztást;
- b) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 15 %;
- c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 m;
- d) a legkisebb zöldfelület mértéke 65%;
- e) az elhelyezhető rendeltetések körébe beletartozik a kápolna és azt kiszolgáló rendeltetésű építmények elhelyezésének lehetősége.

(a továbbiakban: **Cél Állapot2**).

### IV./ Felek megállapodása

4.1. Az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával az alábbiakra vállal kötelezettséget:

4.1.1 az Ingatlanra, mint fejlesztési területre vonatkozóan elkészített a HÉSZ módosításához szükséges véleményezési anyagot.

4.1.2 az Ingatlanra, mint fejlesztési területre vonatkozó településrendezési eszközök elfogadásához szükséges településrendezési eljárást a jogszabályok szerint megindítja, és a Polgármester az egyeztetett jóváhagyandó munkarészeket a képviselő-testület elé terjeszti.

4.2. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket megteszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatásokat kezdeményezi, és a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár.

4.3. A Cél Megvalósítók vállalják, hogy a Cél Állapot1 és Cél Állapot2 eléréséhez szükséges HÉSZ módosítás finanszírozásához hozzájárulnak, és 2023. május 20-ig egyenlő arányban megfizetnek az Önkormányzat részére az Önkormányzat OTP Banknál vezetett 11742087-15393678 számú bankszámlaszámára történő átutalással 2.500.000,- forint összeget.

4.4. A Cél Megvalósítók kötelesek mindazon díjak, illetékek, járulékok, költségek, ráfordítások és kiadások megfizetésére, mely a településrendezés során az Ingatlant terheli. Így különösen, de nem kizárólag a földhivatali igazgatási-szolgáltatási díj megfizetésére.

4.5. Amennyiben a Cél Megvalósítók a 4.3. pontban foglalt fizetési kötelezettségüknek határidőben nem

tesznek eleget az Önkormányzat az érdekmúlás bizonyítása nélkül jogosult jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni.

4.6. Amennyiben az Önkormányzat jelen szerződés hatályba lépésétől számított 6 hónapon belül nem teljesíti a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeit, a Tulajdonos és a Társaság jogosult a jelen szerződést 30 napos határidővel felmondani, amely esetben az Önkormányzat a 4.3. pontban meghatározott összeget 30 napon belül köteles a Tulajdonos és a Társaság részére visszafizetni.

4.7. Jelen szerződés annak valamennyi fél által történő aláírásának napján lép hatályba. Jelen szerződés csak írásban a Felek közös megegyezésével módosítható vagy szüntethető meg.

4.8. Az Önkormányzat képviselő-testülete [.....\*] számú határozatával felhatalmazta a Polgármestert jelen szerződés aláírására.

4.9. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

A Felek a szerződést közös elolvasás, értelmezés és megtárgyalás után, mint akaratukkal egyezőt az okiratszerkesztő ügyvéd előtt, jóváhagyólag írták alá.

A jelen szerződés 3 oldalból álló 3 db eredeti példányban készült, a Felek minden oldalt aláírásukkal látták el és abból egy-egy eredeti példányt átvettek.

Csobánka, 2023. április ....

.....  
**Völgyes József**  
Csobánka Község Önkormányzata  
polgármester

.....  
**Simon Anna Gabriella**  
Szociális Missziótársulat  
általános főnöknő

.....  
**Schöffner Zoltán**  
POSZTAMENS 2004  
ügyvezető





2. iz. melleklet 63/2023. 12. anyag

