



Ügyiratszám: FŐÉP/1-97/2022


Ügyintéző: Pankotainé dr.Pristyák Anita


ELŐTERJESZTÉS

a Közgyűléshez


a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 117/2005. (V. 4.) számú határozatának és a 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges Településrendezési Szerződés és Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló megállapodás jóváhagyására


(Nyíregyháza, Nyugati 1. utca -01202/50, 01202/96 hrsz)


.....
Dr. Kovács Ferenc
Polgármester


.....
Kovács Rita
városi főépítész

törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:


.....
Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző


.....
Faragóné Széles Andrea
Jegyzői kabinet vezetője

Véleményező bizottságok:

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság

Tisztelt Közgyűlés!

A MARSO HOLDING Vagyonkezelő Kft. (4400. Nyíregyháza, Nyugati 1.utca 12.) (továbbiakban: Fejlesztő) mint gumiabroncs gyártással foglalkozó cég, 1990 óta jelentős piaci szereplőként vesz részt Nyíregyháza életében.

A Fejlesztő megkereséssel élt az Önkormányzat irányában. Kérelmében előadta, hogy fejlesztési elképzelései között szerepel meglévő raktárcsarnokának bővítése illetve új raktárcsarnok építése. A településrendezési eszközön Fejlesztő tulajdonát képező 01202/96 hrsz-ú ingatlan egyéb ipari gazdasági zónába tartozik, a 01202/50 hrsz-ú ingatlan közpark övezeti besorolású. (előterjesztés 2. melléklete) A tervezett fejlesztés, bővítés érdekében szükséges a Szerkezeti Terv és Szabályozási Terv módosítása.

A rendezési terv módosítása szakmailag támogatható, úgy hogy a 01202/50 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása közparkról egyéb ipari gazdasági zónára és zöldterület vagy védelmi célú erdőzónára módosul (figyelemmel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX.tv.12 §-ra), így telephelye egy övezet alá tartozik majd. A módosítási eljárás érinti a telken belül jelölt kötelező zöldfelület, valamint fasor módosítását, illetve a korábban tervezett út létjogosultságának felülvizsgálatát.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 30/A. §-a lehetőséget ad településrendezési szerződés megkötésére a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítása érdekében. Mivel a módosítás magáncélból, gazdasági fejlesztési célból történik, a Társaság és az Önkormányzat között településrendezési szerződés megkötése szükséges. A Fejlesztő vállalja a szabályozási tervmódosítás költségének finanszírozását, valamint hozzá kíván járulni az Önkormányzat egyes városrendezési, közjóléti céljainak megvalósításához, anyagi teljesítőképeségéhez mérten.

Kérem Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően a város és a fejlesztő közötti településrendezési megállapodást (határozat 1. melléklete) és a közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló megállapodás (határozat 2. melléklete) véleményezni és jóváhagyni szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2022. november 24.




Kovács Rita



1. melléklet a FŐÉP/1-97/2022.sz. előterjesztéshez

Határozat-tervezet
Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata Közgyűlésének

...../2022.(XII.01.) számú

h a t á r o z a t a

a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 117/2005. (V. 4.) számú határozatának és a 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges Településrendezési Szerződés és a Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló megállapodás jóváhagyásáról

(Nyíregyháza, Nyugati 1. utca -01202/50, 01202/96 hrsz)

A Közgyűlés

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § b, pontjában és 62. § (6) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján

1./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város

- Településszerkezeti terve
- Helyi Építési Szabályzata, valamint
- Szabályozási terv módosításának elkészítéséhez szükséges Településrendezési szerződés (1.melléklet) és a Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló megállapodás (2.melléklet) megkötéséhez **hozzájárul**.

2./ A Közgyűlés

utasítja: a városi főépítést, hogy a településrendezési eszközök további egyeztetéséről intézkedjen, és az Étv. 30/A. §-ban meghatározott véleményezési eljárás lebonyolítása után a tervek módosítását, pontosítását és kiegészítését a Közgyűléshez terjessze elő.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Nyíregyháza, 2022.december 01.

Erről értesülnek:

1./ a Közgyűlés tagjai

2./ a Címzetes Főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői

3./ MARSO HOLDING Vagyonkezelő Kft. (4400.Nyíregyháza, Nyugati 1.utca 12.)



1. melléklet a/2022.(.....) számú határozathoz

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

mely létrejött

egyrésztől **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata**

[Cím: 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. sz., KSH számjele: 15731766-8411-321-15, bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11744003-15402006-00000000, képviselő: Dr. Kovács Ferenc polgármester, (a továbbiakban: **Önkormányzat**)]

másrésztől **MARSO HOLDING Vagyonkezelő Kft.**

(székhelye:4400. Nyíregyháza,Nyugati 1.utca 12., ,Cégjegyzékszám:15-09-060486, adószám:10428342215, képviselő: Somlai Gábor vezető tisztségviselő)[mint a fejlesztési cél megvalósítója (a továbbiakban: **Fejlesztő**)]a továbbiakban együtt: Felek között a mai napon, az alább megjelölt helyen és a következő feltételekkel:

I. Előzmények

1. Felek megállapítják, hogy a Nyíregyháza, külterületi 01202/96 hrsz-ú 6 ha 1087 m² terület nagyságú, kivett telephely megnevezésű ingatlan és a Nyíregyháza külterületi 01202/50 hrsz-ú 9327 m² terület nagyságú kivett telephely megnevezésű ingatlan Fejlesztő kizárólagos tulajdonát képezi.
2. Fejlesztő megkereséssel élt az Önkormányzat irányában. Kérelmében előadta, hogy telephelyén tervezi meglévő raktárcsarnokának bővítését illetve új raktárcsarnok építését. A tervezett bővítés zöldövezeti területre szorult át. A 01202/50 hrsz-ú ingatlan településrendezési eszközön jelölt közpark (Z) besorolás egyéb ipari gazdasági zónába (Ge) módosítása indokolt lenne fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében.
3. A településrendezési eszközön a 01202/96 hrsz-ú ingatlan egyéb ipari gazdasági zónába tartozik, a 01202/50 hrsz-ú ingatlan közpark övezeti besorolású. Szakmailag támogatható a 01202/50 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása közparkról egyéb ipari gazdasági zónára. Ennek értelmében a Felek „Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló” 1997. évi LXXVIII tv. 30/A. § -ában foglaltak szerint településrendezési szerződést kötnek egymással.
4. Felek megállapítják, hogy az 1. pont szerinti fejlesztés szükségessé teszi az Önkormányzat Szerkezeti Tervének és Szabályozási Tervének módosítását, melynek tárgya a 01202/50 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása közparkról egyéb ipari gazdasági zónára és zöldterület vagy védelmi célú erdőzónára módosul (figyelemmel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXIII.tv.12 §-ra), a telken belül jelölt kötelező zöldfelület, valamint fasor módosítása, illetve a korábban tervezett út létezésének felülvizsgálata.
5. Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságaszámú határozatával egyetértett azzal, hogy a hatályos településrendezési eszközök és a HÉSZ az alábbi feltételekkel módosuljanak.

II. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

6. Felek megállapítják, hogy a Fejlesztő által finanszírozott tanulmányterv (beépítési terv) alapján az Önkormányzat a szükséges településrendezési eljárást megindítja és lefolytatja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó szakaszaira.
7. Jelen szerződés aláírásával Önkormányzat a benyújtott tervdokumentációt, mint Tanulmányterv elfogadja, és az eljárás elindításához azt elegendőnek találja.



8. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési eljárás lezárásaként az elkészült szabályozási tervi módosítást – melynek finanszírozása a Fejlesztő feladata és költsége – Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése elé terjeszti, amelynek feladata a módosításról való döntés.
9. A módosítás során a Egyéb ipari gazdasági zóna kijelölése mellett zöldterület vagy védelmi célú erdőzóna kijelölése is megtörténik külön helyrajzi számon (figyelemmel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX.tv.12 §-ra) Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a fejlesztése megvalósításánál az engedélyezési eljárás során teljesíti a zöldterület kialakítását.

III. A Fejlesztő kötelezettségvállalásai

10. Fejlesztő vállalja, hogy legkésőbb 2022. december 09. napjáig megfizeti az Önkormányzat részére a Szabályozási Terv módosításának költségét, melynek mértéke 800.000,- Ft + ÁFA összeg, azaz **összesen azaz összesen 1.016.000,- Ft, forint, egymillió tizenhatezer forint.**
11. A 9. pontban foglalt költség teljes körű, tartalmazza különösen az eljárási, a szakhatósági, a közzétételi és egyéb, az eljárás során felmerült díjakat.
12. Amennyiben a Fejlesztő a 10. pontban meghatározott határidőig nem teljesíti fizetési kötelezettségét, jelen szerződés hatályát veszíti, nem áll be az Önkormányzat jelen szerződésben vállalt kötelezettsége.
13. Fejlesztő vállalja, hogy a módosító eljárás során az államigazgatási szervek által esetlegesen meghatározott munkaanyagokat/tanulmányokat elkészítteti.
14. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy amennyiben a rendezési terv módosítása nem kerül elfogadásra az Önkormányzatnak fel nem róható okok miatt, sem most, sem a későbbiekben ebből adódó követeléssel nem él az Önkormányzat felé.
15. Fejlesztő vállalja a módosítási eljárást befejezően a 01202/96 és 01202/50 hrsz-ú ingatlanok összevonását.

IV. Vegyes rendelkezések

16. Felek megállapítják, hogy a 1. pont szerinti területeken – beépítési tömbben tervezett fejlesztések esetleges többlet közlekedési kapcsolatainak, belső útjainak kialakítása, a szükséges közművek kiépítése, bővítése, a tereprendezés a Fejlesztő érdeke, melyet számukra a fejlesztések építési engedélyeztetése során eljáró hatóságok kötelezően elő fognak írni, s melyekkel kapcsolatosan az Önkormányzat felé semmilyen igénnyel nem élhetnek. Az esetleges többlet közlekedési kapcsolatok kialakítása az Önkormányzat szabályozási tervének és a HÉSZ-nek a figyelembe vételével történhet.
17. Felek rögzítik, hogy a rendezési tervvel összefüggő adatbázist (alaptérképet) csak az önkormányzat használja, felhasználási joga másnak nem adható.
18. Felek megállapodnak abban, hogy a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő esetleges észrevételek tükrében a jelen szerződést ismételten áttekintik, szükség szerint módosítják a jogszabályok rendelkezéseinek – különös tekintettel azok kötelező előírásaira – megfelelően. Amennyiben változtatás szükséges, ismételt véleményeztetést kell végezni, amennyiben a véleményben foglaltakat a Felek részben a véleményétől eltérően fogadták el.
19. A felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntethetik vagy felbonthatják, egyoldalú jognyilatkozattal a szerződés felmondására is van lehetőség indokolt esetben.

20. Felek megállapodnak abban, hogy a szabályozási terv módosítását követően esetlegesen felmerülő kártalanítási igények megtérítését Fejlesztő vállalja, azokért az Önkormányzat felelősséget nem vállal.
21. Felek megállapítják, hogy a jelen településrendezési szerződést Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése számú határozatával jóváhagyta.
22. Felek hozzájárulnak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 1. melléklet III/4. pontja alapján, hogy jelen megállapodás megnevezése (típusa), tárgya, a megállapodást kötő felek megnevezése, a megállapodás nettó értéke és a szerződés időtartama közzétételre kerüljön a megállapodás létrejöttét követő 60 napon belül.
23. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy az Önkormányzat magyar jogi személy, a Fejlesztő magyar jogi személy, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
24. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Fejlesztő átalakul, vagy egyébként jogutódlással megszűnik, jogutódja a jelen szerződés alkalmazásában helyébe lép, amennyiben a Fejlesztő az ingatlanok tulajdonában álló részét elidegeníti, az ingatlan vevője a jelen szerződés alkalmazásában az átruházó fél helyébe lép és ezt köteles az átruházó fél a szerződésben kikötni.
25. A jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben a Ptk., Étv. és az egyéb hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
26. Felek jelen szerződésben foglaltak végrehajtása során mindenben együttműködnek, ide értve különösen a kölcsönös kapcsolattartást. Az esetleges vitás kérdéseket tárgyalásos úton kívánják rendezni. A tárgyalásos rendezés esetleges eredménytelensége esetére kikötik a nyíregyházi székhelyű, hatáskörrel rendelkező járásbíróság kizárólagos illetékességét, melynek mindenkor alávetik magukat.
27. A jelen szerződést Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Nyíregyháza,

.....
Dr. Kovács Ferenc
polgármester
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata
Önkormányzat

.....
Somlai Gábor
vezető tisztségviselő
MARSO HOLDING Vagyonkezelő Kft.
Fejlesztő

Ellenjegyzem:

Pénzügyileg ellenjegyzem:



2. melléklet a/2022.(.....) számú határozathoz

MEGÁLLAPODÁS Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról

amely létrejött egyrészről **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata** [4400. Nyíregyháza, Kossuth tér 1. szám, adószám: 15731766-2-15, KSH szám: 15731766-8411-321-15, törzsszáma: 15402006, képviselőjében: Dr. Kovács Ferenc polgármester (a továbbiakban: **Önkormányzat**)]

másrészről MARSO HOLDING Vagyonkezelő Kft.

(székhelye:4400. Nyíregyháza, Nyugati 1.utca 12.,Cégjegyzékszám:15-09-060486, adószáma:10428342215, képviselőjében: Somlai Gábor vezető tisztségviselő)[mint a fejlesztési cél megvalósítója (a továbbiakban: **Fejlesztő**)]a továbbiakban együtt: Felek között a mai napon, az alább megjelölt helyen és a következő feltételekkel:

1. Felek megállapítják, hogy a Fejlesztő tulajdonát képező ingatlanokat érintően övezeti besorolás módosítása tárgyában külön okiratba foglalt településrendezési szerződés jön létre.
2. Felek megállapítják, hogy az 1. pontokban foglaltak biztosításához szükséges Nyíregyháza MJV Közgyűlésének 21/2007. (VI.12) Önkormányzati rendeletével jóváhagyott, a város közigazgatási területére vonatkozó szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása, mely Nyíregyháza MJV Közgyűlésének hatásköre.
3. Fejlesztő kijelenti – hasonlóan a Nyíregyháza Megyei Jogú Város közigazgatási területén tevékenységet folytató más jelentős gazdasági erőt képviselő piaci szereplőhöz - ingyenesen hozzá kíván járulni az Önkormányzat egyes városrendezési, közjóléti céljainak megvalósításához, anyagi teljesítőképességéhez mérten, a jelen megállapodásban részletezett formában.
4. Fejlesztő kijelenti, hogy 10.000.000.Ft, azaz Tízmillió Forint összeg erejéig a Ptk. 6:589-6:592 § szerinti kötelezettséget vállal közérdekű célra a jelen megállapodásban foglalt feltételekkel.
5. Felek megállapodnak abban, hogy a 4. pont szerinti összeget a Fejlesztő az Önkormányzat OTP és Kereskedelmi Bank NyRt-nél vezetett 11744003-15402006 számú költségvetési elszámolási számlájára átutalással fizeti meg, a rendezési terv módosító eljárást jóváhagyást megelőző végső záró szakmai vélemény megérkezésétől számított 15 napon belül.
6. Felek megállapodnak abban, hogy a 4. pont szerinti összeg közcélú felhasználását az Önkormányzat határozza meg.
7. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 6. pont szerinti közérdekű kötelezettségvállalás tekintetében bármely közteher – így különösen, de nem kizárólagosan ÁFA – megfizetésének kötelezettsége keletkezik, annak megfizetése kizárólagosan a Fejlesztő feladata és költsége. E körben az Önkormányzat kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bekezdésének b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.



8. Felek hozzájárulnak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 1. melléklet III/4. pontja alapján hogy a jelen megállapodás megnevezése (típusa), tárgya, a megállapodást kötő felek megnevezése, a megállapodás értéke közzétételre kerüljön a megállapodás létrejöttét követő 60 napon belül.
9. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy mindketten magyar honosságú jogi személyek, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
10. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Fejlesztő átalakul vagy egyébként jogutódlással megszűnik, jogutódja a jelen szerződés alkalmazásában helyébe lép, amennyiben a Fejlesztő az ingatlanok tulajdonában álló részét elidegeníti, az ingatlan vevője a jelen szerződés alkalmazásában az átruházó fél helyébe lép és ezt köteles az átruházó fél a szerződésben kikötni.
11. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodás végrehajtása során egymással mindenben kölcsönösen együttműködnek és az esetlegesen mégis felmerülő vitás kérdéseket tárgyalásos úton kísérlik meg rendezni. A tárgyalások esetleges eredménytelensége esetére kikötik a nyíregyházi székhelyű hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét, amelynek mindenkor alávetik magukat.
12. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései – elsősorban annak 6:589-6:592. § – az irányadóak.
13. Jelen megállapodást a Felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Nyíregyháza,

.....
Dr. Kovács Ferenc
polgármester
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata
Önkormányzat

.....
Somlai Gábor
vezető tisztségviselő
MARSO HOLDING Vagyonkezelő Kft.
Fejlesztő

Ellenjegyzem:

Pénzügyileg ellenjegyzem:



