



Ügyiratszám: FŐÉP/1-51/2025.

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, Istvánbokor 0726/115 hrsz-ú ingatlan)

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 LEGO Manufacturing Kft. (4400. Nyíregyháza, LEGO u.15. (továbbiakban: Fejlesztő) tulajdonát képező nyíregyházi külterületi 0726/115 hrsz-ú kivett beruházási terület megnevezésű ingatlanát geotermikus energia kutatására, kinyerésére kívánja hasznosítani. A Fejlesztő az Ingatlanon geotermikus energia hasznosításához kapcsolódó építmények, berendezések elhelyezését tervezi.

A tervezett fejlesztés érdekében szükséges Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása, mely módosítás kapcsán kérelemmel fordult Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatához.

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban: HÉSZ) és szabályozási terve jelenleg a 0726/115 hrsz-ú ingatlant Mezőgazdasági általános zónának (Má) jelöli ki.

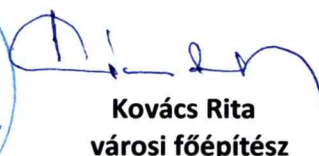
A módosítás szakmailag úgy támogatható, ha az Ingatlan övezeti besorolása Mezőgazdasági általános zónáról (Má) Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területre (K-En) módosul, valamint a szabályozási terven az érintett telekhatárok mentén, telken belüli kötelező zöldfelület jelölésre kerül.

Mivel a módosítás magáncélból, gazdasági fejlesztési célból történik, a Fejlesztő és az Önkormányzat településfejlesztési célok megvalósítása érdekében településrendezési szerződést kötnek. A Fejlesztő vállalja a szabályozási tervmódosítás költségének finanszírozását, tanulmányterv előkészítését az engedélyező hatóság által előírt feltételekkel, valamint külön megállapodás keretében közérdekből kötelezettséget vállal. Fejlesztő az Önkormányzat által kijelölt körforgalmakba LEGO és Nyíregyháza városát jellemző művészeti alkotás elhelyezését vállalja.

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

**Nyíregyháza, 2025.szeptember 09.**



  
**Kovács Rita**  
városi főépítész

1. melléklet a FŐÉP/1-51/2025. sz. előterjesztéshez

**Határozat-tervezet**  
**Nyíregyháza Megyei Jogú Város**  
**Önkormányzata Közgyűlésének**

...../2025.(IX.18.) 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, Istvánbokor 0726/115 hrsz-ú ingatlan)

**A Közgyűlés**

a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás 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, a véleményezési eljárás lebonyolítása után a tervek módosítását, pontosítását és kiegészítését a Közgyűléshez terjessze elő.

**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész

Nyíregyháza, 2025.szeptember 18.

**Erről értesülnek:**

- 1./ a Közgyűlés tagjai
- 2./ a Címzetes Főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
- 3./ LEGO MANUFAKTURING Kft. (4400.Nyíregyháza, LEGO u.15.)



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

SETTLEMENT PLANNING CONTRACT

mely létrejött

concluded by and between the

egyrésről Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata

Municipality of Nyíregyháza City of County Rank

(cím: 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. sz., KSH számjele: 15731766-8411-321-15, bankszámlaszám: MBH Bank Nyrt-nél vezetett 50453104-10024773, képviselő: Dr. Kovács Ferenc polgármester, a továbbiakban: Önkormányzat), másrésről

(address: H-4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. sz., statistical no.: 1-5402006-7511-321-15, bank account number: 50453104-10024773 held at MBH Bank Nyrt., represented by: Dr. Ferenc Kovács Mayor, hereinafter referred to as the Municipality), and

LEGO Manufacturing Korlátolt Felelősségű Társaság

LEGO Manufacturing Limited Liability Company

(székhelye: 4400. Nyíregyháza, LEGO u. 15., cégjegyzékszám: 15-09-074038, adószáma: 14476732-2-15, bankszámlaszám: 13700016-06174002-00000000, képviselő: Chresten Bakkensen Bruun, ügyvezető és dr. Nagy Zoltán Gábor, jogi igazgató) mint a fejlesztési cél megvalósítója (a továbbiakban: Fejlesztő)

(seat: 4400. Nyíregyháza, LEGO u. 15., company registration number: 15-09-074038, tax number: 14476732-2-15, bank account number: 13700016-06174002-00000000, represented by: Chresten Bakkensen Bruun, general manager és Zoltán Gábor Nagy, legal director), as the implementing party of the development objective (hereinafter referred to as the Developer),

(az Önkormányzat és a Fejlesztő a továbbiakban együtt: Felek)

(the Municipality and the Developer are hereinafter jointly referred to as the Parties)

között a mai napon, az alább megjelölt helyen és a következő feltételekkel:

on the below date and place, under the following terms and conditions:

1. Előzmények

1 Preamble

1.1. A Felek megállapítják, hogy a nyíregyházi külterületi 0726/115 hrsz-ú „kivett beruházási terület” megnevezésű 1.4312 m<sup>2</sup> területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Fejlesztő 1/1 arányú tulajdonát képezi.

1.1 The Parties determine that the plot in the outskirts of Nyíregyháza with topographical lot number 0726/115 classified as “excluded investment area”, with a size of 14312 sqm (hereinafter referred to as the Property) is in the 1/1 ownership of the Developer.

1.2. A Fejlesztő az 1.1 pont szerinti Ingatlant geotermikus energia kutatására, kinyerésére kívánja hasznosítani. A Fejlesztő az Ingatlanon geotermikus energia hasznosításához kapcsolódó építmények, berendezések elhelyezését tervezi. Fejlesztő rendelkezik a tárgyi projekt kapcsán építési engedéllyel és előzetes régészeti dokumentációval.

1.2 The Developer intends to use the Property defined in point 1.1 for geothermal energy exploration and extraction. The Developer intends to locate structures and equipment on the Property related to geothermal energy. The Developer has a building permit and a preliminary archaeological documentation for the project.

1.3. Az 1.1 pont szerinti Ingatlan övezeti besorolása hatályos szabályozási terven Mezőgazdasági általános zóna (Má), mely nem teszi lehetővé a Fejlesztő fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását.

1.3 The zoning classification of the Property referred to in point 1.1 on the current regulatory plan is General Agricultural Zone (Má), which does not allow the implementation of the Developer’s development plans.

1.4. Jelen szerződés célja – tekintettel az alábbi 2. és 3.

1.4 The purpose of this agreement, with respect to

pontokra – rendezési terv módosítása keretében az Ingatlan övezeti besorolásának Mezőgazdasági általános zónáról (Má) Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területre (K-En) történő módosítása, amely értelmében a Felek településfejlesztési célok megvalósítása érdekében településrendezési szerződést kötnek egymással.

1.5. A Felek megállapítják, hogy a fenti 1.2 pont szerinti fejlesztés szükségessé teszi az Önkormányzat Szerkezeti Tervének és Szabályozási Tervének módosítását, amely alapján az Ingatlan övezeti besorolási kódja módosul Mezőgazdasági általános zónáról (Má) Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területre (K-En), valamint a szabályozási terven az érintett telekhatárok mentén telken belüli kötelező zöldfelület jelölésre kerül.

1.6. Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság 88/2024 (V.14.) számú határozatával egyetértett azzal, hogy a hatályos településrendezési eszközök és a HÉSZ az alábbi feltételekkel módosuljanak.

2. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

2.1. A Felek megállapítják, hogy a Fejlesztő által finanszírozott tanulmányterv (műszaki terv, helyszínrajz) 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 szakaszainak megfelelően.

2.2. Jelen szerződés aláírásával az Önkormányzat a benyújtott tervdokumentációkat, mint tanulmányterveket elfogadja és az eljárás elindításához azt elegendőnek találja.

2.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési eljárást a lehető legrövidebb határidőn belül elindítja és lefolytatja, 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

points 2 and 3 below, is to change the zoning of the Property from General Agricultural Zone (Má) to Special Non-development Area for Renewable Energy Sources (K-En), within the framework of a zoning plan amendment, and accordingly, the Parties conclude a settlement planning contract with each other in order to achieve the objectives of local development.

1.5 The Parties state that the development under point 1.2 above requires an amendment to the Municipality's Structure Plan and Regulation Plan, under which the zoning classification code of the Property shall be changed from General Agricultural Zone (Má) to Special Non-development Area for Renewable Energy Sources (K-En), and the Regulation Plan shall indicate the mandatory green area within the plot along the affected plot boundaries.

1.6 The Assembly of the City of Nyíregyháza of County Rank, by its Resolution No.88/2024 (V.14.) of the Urban Strategy and Environment Protection Committee, agreed to the amendment of the effective urban planning instruments and the Local Building Regulations under the following conditions.

2 Undertakings of the Municipality

2.1 The Parties agree that on the basis of the study plan (technical plan, site plan) financed by the Developer, the Municipality shall initiate and conduct the necessary settlement planning procedure in accordance with the relevant provisions of Government Decree 419/2021 (VII. 15.) on the content, preparation and adoption of settlement plans and on certain specific legal measures for settlement planning.

2.2 By signing this agreement, the Municipality accepts the submitted design documents as study plans and considers them sufficient to start the procedure.

2.3 The Municipality undertakes to commence and proceed with the settlement planning procedure without delay and to submit the amended Regulation Plan – the financing of which is the responsibility and cost of the Developer – to the Assembly of Nyíregyháza City of County Rank as the closure of the settlement planning procedure to decide on the amendment.



döntés.

- 2.4. A Felek megállapítják, hogy az Ingatlan változtatási tilalommal érintett Nyíregyháza Megyei Jogú Város 21/2024. (IX. 13.) önkormányzati rendeletének 1. mellékletének 2. terület táblázata alapján, valamint Nyíregyháza Megyei Jogú Város 19/2015. (VIII. 28.) önkormányzati rendelete és annak 1. melléklete alapján. Az Önkormányzat vállalja, hogy minden szükséges intézkedést megtesz annak érdekében, hogy az Ingatlan kikerüljön a változtatási tilalmak alól, és ennek megfelelően Nyíregyháza Megyei Jogú Város 21/2024. (IX. 13.) önkormányzati rendeletének és Nyíregyháza Megyei Jogú Város 19/2015. (VIII. 28.) önkormányzati rendeletének a megfelelő módosítására irányuló folyamatot haladéktalanul elindítja.
- 2.4 The Parties state that the Property is subject to a prohibition of alteration pursuant to Table 2 of Annex 1 to the Municipal Decree 21/2024 (IX. 13.) of Nyíregyháza City of County Rank and pursuant to Municipal Decree 19/2015 (VIII. 28.) of Nyíregyháza City of County Rank and its Annex 1. The Municipality undertakes to take all necessary measures to exempt the Property from the prohibition of alteration, and accordingly, to initiate without delay the amendment procedure to Municipal Decree 21/2024 (IX. 13.) of Nyíregyháza City of County Rank and to Municipal Decree 19/2015 (VIII. 28.) of Nyíregyháza City of County Rank.
3. A Fejlesztő kötelezettségvállalásai
- 3 Undertakings of the developer
- 3.1. Fejlesztő vállalja, hogy megfizeti 2025.október 01. napjáig az Önkormányzat részére a Szabályozási Terv módosításának költségét, melynek mértéke 800.000,- Ft + ÁFA összeg, azaz összesen 1.016.000,- Ft (egymillió-tizenhatezer) forint.
- 3.1 The Developer undertakes to pay to the Municipality by 01 October 2025 the cost of the amendment of the Regulation Plan in the amount of HUF 800,000 + VAT, i.e. a total of HUF 1,016,000 (that is one million sixteen thousand forints).
- 3.2. A fenti 3.1 pontban foglalt költség teljes körű, tartalmazza különösen az eljárási, a szakhatósági, a közzétételi és egyéb, az eljárás során felmerült díjakat.
- 3.2 The costs set out in point 3.1 above are exhaustive and include, in particular, procedural, administrative, publication and other fees incurred during the procedure.
- 3.3. Amennyiben a Fejlesztő a fenti 3.1 pontban meghatározott határidőig nem teljesíti fizetési kötelezettségét, jelen szerződés hatályát veszíti, nem áll be az Önkormányzat jelen szerződésben vállalt kötelezettsége.
- 3.3 If the Developer fails to make payment by the deadline set out in point 3.1 above, this agreement shall be terminated and the Municipality shall be discharged from its undertaking under this Contract.
- 3.4. A Fejlesztő vállalja, hogy a módosító eljárás során az államigazgatási szervek által esetlegesen meghatározott további munkaanyagokat / tanulmányokat elkészítteti. A környezeti hatásvizsgálati anyag elkészítése megtörtént a Fejlesztő részéről.
- 3.4 The Developer undertakes to prepare any additional working documents / studies that may be required by the public authorities during the amendment procedure. The environmental impact assessment has been prepared by the Developer.
- 3.5. A Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a jogszabályi előírások miatt az Ingatlan érintett telekhatárain - a szakhatóság által jóváhagyott és a Fejlesztővel egyeztetett helyre meghatározott - telken belüli kötelező zöldfelület jelölésre kerül, ennek kialakítását Fejlesztő vállalja, figyelemmel a HÉSZ előírásaira.
- 3.5 The Developer acknowledges that due to the legal requirements, the plot boundaries of the Property will be marked with mandatory green areas within the plot - approved by the competent authority and placed together with the Developer - and the Developer shall undertake to establish such areas, subject to the provisions of the Local Building Regulations.



- 3.6. A 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.
- 3.6 The Developer acknowledges that if the zoning plan amendment is not approved for any reasons not attributable to the Municipality, the Developer shall have no claim arising therefrom against the Municipality either now or in the future.
4. Vegyes rendelkezések
- 4 Miscellaneous Provisions
- 4.1. A Felek megállapítják, hogy az Ingatlanon tervezett fejlesztések esetleges többlet közlekedési kapcsolatainak, belső útjainak kialakítása, a szükséges közművek kiépítése, bővítése, a tereprendezés a Fejlesztő érdeke, melyet számára a fejlesztések építési engedélyeztetése során eljáró hatóságok előírhatnak, s melyekkel kapcsolatosan az Önkormányzat felé – a jelen szerződésben meghatározott kötelezettségvállalásokon kívül – semmilyen igényel nem élhet. Az esetleges többlet közlekedési kapcsolatok kialakítása az Önkormányzat szabályozási terve és a HÉSZ figyelembe vételével történhet.
- 4.1 The Parties agree that the development of any additional transport connections, construction of the in-plot roads, as well as the construction and extension of the in-plot utilities and other site works on the Property is in the interest of the Developer, which may be determined for the Developer by the competent authorities involved in the building permitting procedure for the development, and relating to which no claim shall be established towards the Municipality, except for the undertakings determined in this agreement. Any additional transport connections may be developed in accordance with the Municipality's Regulation Plan and the Local Building Regulations.
- 4.2. A Felek rögzítik, hogy a rendezési tervvel összefüggő adatbázist (alaptérképet) csak az Önkormányzat használja, felhasználási joga másnak nem adható.
- 4.2 The Parties state that the database related to the zoning plan (base map) shall be used only by the Municipality, and no other party shall be granted with the right to use it.
- 4.3. A 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 megfelelően, különös tekintettel azok kötelező előírásaira. Amennyiben változtatás szükséges, ismételt véleményeztetést kell végezni, amennyiben a véleményben foglaltakat a Felek részben a véleménytől eltérően fogadták el. A Felek vállalják, hogy a véleményezési eljárás során a véleményezők részéről felmerülő véleményeket szükség esetén haladéktalanul megválaszolják.
- 4.3 The Parties agree to review this agreement again in the light of any comments made by the reviewers during the review procedure for the amendment of the settlement planning instruments, and to amend it as necessary in accordance with the provisions of the law, in particular with regard to the mandatory provisions. If amendments are necessary, a new review shall be carried out, provided that the Parties have accepted the provisions of the opinion partially different from the opinion. The Parties undertake to respond without delay, where necessary, to any comments made by the reviewers during the commenting procedure.
- 4.4. A Felek megállapodnak abban, hogy a szabályozási terv módosítását követően esetlegesen felmerülő kártalanítási igények megtérítését Fejlesztő vállalja, azokért az Önkormányzat felelősséget nem vállal.
- 4.4 The Parties agree that the Developer shall be liable for the reimbursement of any claims for compensation that may arise following the amendment of the Regulation Plan, for which the Municipality shall not be liable.



- 4.5. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a településrendezési szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A Felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a Felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
- 4.6. A Felek megállapítják, hogy a jelen szerződést Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése ..... számú határozatával jóváhagyta.
- 4.7. A Felek hozzájárulnak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 1. melléklet III/4. pontja alapján ahhoz, hogy jelen szerződés megnevezése (típusa), tárgya, a felek megnevezése, a megállapodás nettó értéke és a szerződés időtartama közzétételre kerüljön a szerződés létrejöttét követő 60 napon belül.
- 4.8. A 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.
- 4.9. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Fejlesztő átalakul, vagy egyébként jogutódlással megszűnik, jogutódja a jelen szerződés alkalmazásában helyébe lép. Hasonlóképp, amennyiben a Fejlesztő az Ingatlan tulajdonában álló részét elidegeníti, az Ingatlan vevője a jelen szerződés alkalmazásában az átruházó fél helyébe lép és ezt köteles az átruházó fél az átruházásra irányuló szerződésben kikötni.
- 4.10. A jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben a Ptk., a Méptv. és az egyéb hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
- 4.11. A Felek jelen szerződésben foglaltak végrehajtása során mindenben együttműködnek, ideértve különösen a kölcsönös kapcsolattartást. A Felek az esetleges vitás kérdéseket tárgyalásos úton kívánják rendezni. A tárgyalásos rendezés esetleges eredménytelensége esetére kikötik a nyíregyházi székhelyű, hatáskörrel rendelkező járásbíróóság
- 4.5 The Parties agree that if any provision of the settlement planning agreement is invalid, this shall not affect the validity of the other parts of the agreement. The parties shall replace the invalid contractual provisions, as far as legally possible, with new provisions that are as close as possible to the intended purpose, unless the Parties would not have concluded the agreement without the invalid part.
- 4.6 The Parties state that this agreement has been approved by the Assembly of the City of Nyíregyháza of County Rank by resolution .....
- 4.7 The Parties, pursuant to point III/4 of Annex 1 to Act CXII of 2011 on the Right to Information Privacy and Freedom of Information, give their consent that the name (type), subject matter of the agreement, the parties, the net value agreement and the duration of the contract shall be published within 60 days of the conclusion of the agreement.
- 4.8 The Parties commonly state that both the Municipality and the Developer are Hungarian legal persons, their capacity to execute this agreement is not limited or excluded by any law, court decree, decision or decree made by authorities.
- 4.9 The Parties agree that if the Developer is transformed or otherwise dissolved by succession, its successor shall replace it for the purpose of this agreement. Similarly, if the Developer disposes of any part of the Property owned by it, the purchaser of the Property shall replace the transferor for the purpose of this agreement and this should be stipulated by the transferor in the transfer agreement.
- 4.10 In terms of any issues not or not fully regulated in this agreement, the Hungarian Civil Code, the Architecture Act and the effective Hungarian laws shall apply.
- 4.11 In the course of the execution of this agreement, the Parties shall cooperate in all issues, including but not limited to the mutual contact. The Parties wish to settle any dispute in an amicable way. In case of failing to reach an agreement, the Parties stipulate the exclusive jurisdiction of the district court of Nyíregyháza.



kizárólagos illetékességét.

- 4.12. Jelen szerződést a Felek, mint ügyleti akaratuknak mindenben megfelelőt elolvasás és értelmezés után, 3 egyenértékű, magyar és angol kétnyelvű eredeti példányban képviselőikre megfelelő rendben felhatalmazott képviselőik útján jóváhagyólag írták alá.
- 4.12 This agreement has been duly signed by the Parties, as being in full conformity with their respective intentions, after having been read and interpreted, in 3 identical bilingual originals in Hungarian and English, by their duly authorised representatives.
- 4.13. A magyar és az angol változat közötti bármilyen eltérés esetén a magyar változat az irányadó.
- 4.13 In case of any discrepancy between the Hungarian and the English versions, the Hungarian shall prevail.

Kelt / Place and date: Nyíregyháza, 2025. szeptember \_\_\_ /  
\_\_\_ September 2025

---

Dr. Kovács Ferenc  
Polgármester / Mayor

---

Chresten Bakkensen Bruun,  
Ügyvezető / General Manager  
és / and

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata /  
Municipality of Nyíregyháza City of County Rank

---

dr. Nagy Zoltán Gábor  
Jogi Igazgató / Legal Director  
LEGO Manufacturing Korlátolt Felelősségű Társaság  
Fejlesztő / Developer

Ellenjegyzem / Countersigned by:



2. melléklet a ...../2025.(IX. 18.) számú határozathoz

MEGÁLLAPODÁS

AGREEMENT

Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról

on the provision of a commitment of general interest

amely létrejött egyrészről

concluded by and between the

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata

Municipality of Nyíregyháza City of County Rank

(cím: 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. sz., KSH számjele: 15731766-8411-321-15, bankszámlaszám: MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 50453104-10024773, képviselő: Dr. Kovács Ferenc polgármester, a továbbiakban: Önkormányzat), másrészről

(address: H-4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. sz., statistical no.: 1-5402006-7511-321-15, bank account number: 50453104-10024773 held at MBH Bank Nyrt., represented by: Dr. Ferenc Kovács Mayor, hereinafter referred to as the Municipality), and

LEGO Manufacturing Korlátolt Felelősségű Társaság

LEGO Manufacturing Limited Liability Company

(székhelye: 4400. Nyíregyháza, LEGO u. 15., cégjegyzékszám: 15-09-074038, adószáma: 14476732-2-15, bankszámlaszám: 13700016-06174002-00000000, képviselő: Chresten Bakkensen Bruun, ügyvezető és dr. Nagy Zoltán Gábor, jogi igazgató) mint a fejlesztési cél megvalósítója (a továbbiakban: Fejlesztő)

(seat: 4400. Nyíregyháza, LEGO u. 15., company registration number: 15-09-074038, tax number: 14476732-2-15, bank account number: 13700016-06174002-00000000, represented by: Chresten Bakkensen Bruun, general manager és Zoltán Gábor Nagy, legal director), as the implementing party of the development objective (hereinafter referred to as the Developer),

(az Önkormányzat és a Fejlesztő a továbbiakban együtt: Felek)

(the Municipality and the Developer are hereinafter jointly referred to as Parties)

között a mai napon, az alább megjelölt helyen és a következő feltételekkel:

on the below date and place, under the following terms and conditions:

1. A Felek megállapítják, hogy a nyíregyházi külterületi 0726/115 hrsz-ú „kivett beruházási terület” megnevezésű 1.4312 m<sup>2</sup> területű ingatlan (a továbbiakban: az Ingatlan) övezeti besorolásának módosítása tárgyában, a Fejlesztő által megvalósítani kívánt beruházás érdekében külön okiratba foglalt településrendezési szerződés jön létre.
1. The Parties agree that a separate settlement planning contract is concluded on the subject of changing the zoning classification of the plot in the outskirts of Nyíregyháza with topographical lot number 0726/115 classified as “*excluded investment area*”, with a size of 14312 sqm (hereinafter the Property), in order to implement the investment project to be carried out by the Developer.
2. A Felek megállapítják, hogy a fenti 1. pontban 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.
2. The Parties state that in order to ensure the implementation of the objectives set out in point 1 above, it is necessary to amend the Regulation Plan and the Local Building Regulations of the City of Nyíregyháza, approved by the Assembly of the Municipality of Nyíregyháza City of County Rank by its Municipality Decree 21/2007 (VI.12), which falls within the competence of the Assembly of the Municipality of Nyíregyháza City of County Rank.
3. A Fejlesztő kijelenti – hasonlóan a Nyíregyháza Megyei Jogú Város közigazgatási területén
3. The Developer declares, similarly to other market participants representing significant economic power



tevékenységet folytató más jelentős gazdasági erőt képviselő piaci szereplőhöz –, hogy hozzá kíván járulni az Önkormányzat egyes városrendezési, közjóléti céljainak megvalósításához, anyagi teljesítőképességéhez mérten, a jelen megállapodásban részletezett formában.

4. Fejlesztő kijelenti, hogy nettó 150.000.000,- Ft (azaz százötvenmillió Forint) összeg erejéig a Ptk. 6:589-6:592 § szerinti kötelezettséget vállal közérdekű célra a jelen megállapodásban foglalt feltételekkel úgy, hogy vállalja az Önkormányzat és a Fejlesztő által közösen kijelölt csomópont(ok)ban található körforgalomban a Felek által egyeztetett, Önkormányzat által jóváhagyott LEGO® és Nyíregyháza város tematikájú művészeti alkotás elhelyezését.
  5. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a megállapodás egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a megállapodás egyéb részeinek érvényességét. A Felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a Felek a megállapodást az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
  6. A Felek hozzájárulnak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 1. melléklet III/4. pontja alapján ahhoz, hogy a jelen megállapodás megnevezése (típusa), tárgya, a megállapodást kötő felek megnevezése, a megállapodás értéke közzétételre kerüljön a megállapodás létrejöttét követő 60 napon belül.
  7. A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy mindketten magyar honosságú jogi személyek, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
  8. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Fejlesztő átalakul, vagy egyébként jogutódlással megszűnik, jogutódja a jelen szerződés alkalmazásában helyébe lép. Hasonlóképp, amennyiben a Fejlesztő az Ingatlan tulajdonában álló részét elidegeníti, az Ingatlan vevője a jelen szerződés alkalmazásában az átruházó fél helyébe lép és ezt köteles az átruházó fél az átruházásra irányuló szerződésben kikötni.
  9. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodás végrehajtása során egymással
4. The Developer declares that under the terms of this agreement, it undertakes to place a LEGO® and Nyíregyháza city themed artwork, as agreed by the Parties and approved by the Municipality, at the roundabout at the junction(s) dedicated by the Municipality and the Developer jointly, as a commitment of public interest under Sections 6:589-6:592 of the Civil Code up to the net amount of HUF 150'000'000 HUF (that is on hundred and fifty million Hungarian forint).
  5. The Parties agree that if any provision of the agreement is invalid, this shall not affect the validity of the other parts of the agreement. The Parties shall replace the invalid contractual provisions, as far as legally possible, with new provisions that are as close as possible to the intended purpose, unless the Parties would not have concluded the agreement without the invalid part.
  6. The Parties, pursuant to point III/4 of Annex 1 to Act CXII of 2011 on the Right to Information Privacy and Freedom of Information, give their consent that the name (type), subject matter of the agreement, the parties to the agreement and the value of the agreement shall be published within 60 days of the conclusion of the agreement.
  7. The Parties commonly state that both of them are Hungarian legal persons, their capacity to execute this agreement is not limited or excluded by any law, court decree, decision or decree made by authorities.
  8. The Parties agree that if the Developer is converted or otherwise dissolved by succession, its successor shall replace it for the purpose of this agreement. Similarly, if the Developer disposes of any part of the Property owned by it, the purchaser of the Property shall replace the transferor for the purpose of this agreement, and this should be stipulated by the transferor in the transfer agreement.
  9. The Parties agree that in the course of the execution of this agreement, the Parties shall cooperate in all



mindenben kölcsönösen együttműködnek és az esetlegesen mégis felmerülő vitás kérdéseket tárgyalásos úton kísérik meg rendezni. A tárgyalások esetleges eredménytelensége esetére kikötik a nyíregyházi székhelyű hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét.

10. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései – elsősorban annak 6:589-6:592. § – az irányadóak.
11. Jelen szerződést a Felek, mint üzleti akaratuknak mindenben megfelelő elolvasás és értelmezés után, 3 egyenértékű, magyar és angol kétnyelvű eredeti példányban képviseletükre megfelelő rendben felhatalmazott képviselőik útján jóváhagyólag írták alá.
12. A magyar és az angol változat közötti bármilyen eltérés esetén a magyar változat az irányadó.

issues, and they settle any dispute in an amicable way. In case of failing to reach an agreement, the Parties stipulate the exclusive jurisdiction of the district court of Nyíregyháza.

10. In issues not regulated in this agreement, the provisions of the Hungarian Civil Code, in particular Sections 6:589-6:592 shall prevail.
11. This agreement has been duly signed by the Parties, as being in full conformity with their respective intentions, after having been read and interpreted, in 3 identical bilingual originals in Hungarian and English, by their duly authorised representatives.
12. In case of any discrepancy between the Hungarian and the English versions, the Hungarian shall prevail.

Kelt / Place and date: Nyíregyháza, 2025. szeptember \_\_\_\_ / \_\_\_\_ September 2025

---

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester / mayor

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata /  
Municipality of Nyíregyháza City of County Rank

---

Chresten Bakkensen Bruun,  
Ügyvezető / General Manager  
és / and

---

dr. Nagy Zoltán Gábor  
Jogi Igazgató / Legal Director  
LEGO Manufacturing Korlátolt Felelősségű Társaság  
Fejlesztő / Developer

Ellenjegyzem / Countersigned by:

Pénzügyileg ellenjegyzem / Financially countersigned by:



2. melléklet a FŐÉP/1-51/2025. számú előterjesztéshez



3. melléklet a FŐÉP/1-51/2025. számú előterjesztéshez

