

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS**  
**a Hévíz 988 hrsz. ingatlant érintő településrendezési eszközök**  
**módosításáról**

(tervezet)

amely létrejött

egyrésről: **Hévíz Város Önkormányzat**

székhely: 8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1.,

adószám: 15734374-2-20

bankszámlaszám: 11749039-15432429

képviselésében: Naszádos Péter polgármester,

mint megrendelő (továbbiakban: **Önkormányzat, Megrendelő**)

másrészről: **5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.**

székhely: 7635 Pécs, Donátusi út 61.

cégjegyzékszám: Cg. 02-09-075150

adószám: 11701808-3-02

bankszámlaszám: 11731018-29902389

képviselésében: dr. Kovács Péter ügyvezető

mint tervező (továbbiakban: **Vállalkozó, Tervező**)

harmadrésről: **Molnár Tiborné**

születési név: .....

anyja neve: .....

lakhely: .....

személy igazolvány száma: .....

adószám: .....

mint a 988 hrsz ingatlan 1/2 résztulajdonosa és kérelmező (továbbiakban: **Tulajdonos, Költségviselő**)

negyedrésről: **Vasúti Alkalmazottak Rudolf Segélyegyesülete**

székhely: 1077 Budapest, Baross tér 15. 1/1.

nyilvántartási szám: 01-02-0001231

adószám: 19001535-2-42

bankszámlaszám: 11996224-06166232-10000001

képviselésében: Dr. Alberti Sándor ügyvezető elnök

mint a 988 hrsz ingatlan 1/2 résztulajdonosa és kérelmező (továbbiakban: **Tulajdonos, Költségviselő**)

együttesen: **Felek**) valamint (Önkormányzat és tulajdonosok, költségviselők együttesen: **Szerződő Felek**) között Hévíz Város Önkormányzat Képviselő testületének ....**/2025.** (.....) számú határozata szerinti felhatalmazás alapján, alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1. Az itt megjelölt Felek 2023. január 20-án a Hévíz, belterület Kölcsey u. 988 hrsz. ingatlant érintő településrendezési eszközök módosításának előkészítésre településrendezési szerződést (a továbbiakban: településrendezési szerződés) kötöttek. E szerződést, az abban foglalt teljesítéseket elfogadva és tudomásul véve e szerződés hatályba lépésével egyidejűleg módosítják.

2. A 2023. január 20-án kötött településrendezési szerződés célja a következő volt:

*„A Hévíz Kölcsey Ferenc utca 988 hrsz. ingatlan tulajdonosai 2020 évben megkeresték Hévíz Város Önkormányzatát eladási szándékkal, mellyel kapcsolatosan Tisztelt Képviselő-testület 21/2020. (I.30.) határozatával elrendelte az ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog törlését. A*

*Molnár Tiborné tulajdonos és Alberti Sándor a Vasúti Alkalmazottak Rudolf Segélyegyesületének elnöke, mint az ingatlannal rendelkezni jogosult tulajdonosok kérelmezték az ÉP-BIO Kft. által készített beépítési tanulmányterve támogatását. Az ingatlan északi felén a Gyöngyvirág köz felé eső részen földszintes multifunkciós épületegyüttes kerülne elhelyezésre, míg a déli felén az Erzsébet Hotelt kiszolgáló parkoló kerülne kialakításra a Kölcsey utca felől történő behajtással. Hévíz Város településrendezési eszközeinek jelen, 2022. évi 2. számú módosítása ezen kiemelt fejlesztés megvalósulásához kapcsolódik. A módosítások kezdeményezője Hévíz Város Önkormányzat, Molnár Tiborné (1/2 tulajdonos) és a Vasúti Alkalmazottak Rudolf Segélyegyesülete (1/2 tulajdonos). A módosítási eljárás az ingatlan tulajdonosainak teljes költségviselése mellett történik. A településrendezési eszközök jelen módosításának célja a jelenleg Kb-kt besorolású 988 hrsz. ingatlan, a szomszédos Vt-1-Z övezetbe sorolása, az új beépítésre szánt területek utáni zöldterület létesítése, a biológiai aktivitásérték szinten tartása mellett.”*

3. A Felek által megkötött településrendezési szerződés módosítása a Feleken kívülálló körülmény (vis maior) okán szükségessé vált. Hévíz Város Önkormányzat a településrendezési szerződés megkötésekor már beruházási tevékenységet folytatott önkormányzati ingatlanon és a VOLÁNBUSZ Zrt tulajdonában álló hévízi 987. hrsz-ú ingatlanon „Hévíz gyógyhely fejlesztése” (a továbbiakban: projekt) megnevezéssel. Így az önkormányzat – mint a 987. hrsz-ú terület használatára jogosított – a jóváhagyott, kész és megvalósítás alatt lévő tervek birtokában - kötötte meg a településrendezési szerződést. 2023. november 6-án az önkormányzat, a beruházás ellehetetlenülése (meghiúsulás) miatt kénytelen volt a kivitelezési vállalkozási szerződést felmondani. A projekt Európai Unió forrásból való finanszírozása is ellehetetlenült. A projektet a Kormány hazai forrásból finanszírozza. Ennek következtében a projekt műszaki tartalmát jelentősen és teljesen módosítani kellett, mely módosítás ily módon kényszerűen és az önkormányzatnak sem felróható módon oly helyzetet teremtett, mely szükségessé teszi a felek által megkötött településrendezési szerződés módosítását. Jelen szerződés megkötésekor a 987. hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdonosa már Hévíz Város Önkormányzat.

4. A Felek a településrendezési szerződést e szerződésben foglaltak szerint közös megegyezéssel módosítják.

5. A Felek a településrendezési szerződés 1. mellékletét hatályon kívül helyezik, és e megállapodás 1/A-val jelölt mellékletét tekintik a módosított településrendezési szerződés mellékletének, mint beépítési tanulmánytervnek.

6. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelenleg is folytatja a „Hévíz gyógyhely fejlesztése módosított beruházás” (a továbbiakban: projekt II.) megvalósítását, melynek várható befejezési ideje 2025. július, ezért az önkormányzat számára kiemelten fontos a kialakuló és ekkor a közönség számára átadásra kerülő Hévíz gyógyhelyi főtér rendezett környezete, annak az igen jelentős turisztikai forgalom bonyolítására való tekintettel, rendezett településképi állapota. Tulajdonosok között használati megosztási megállapodás van érvényben, melyet az önkormányzat rendelkezése bocsátottak. A Gyógyhelyi főtér fejlesztése koncepcióba a Hévíz 988. hrsz-ú ingatlan jelenlegi állapota és rendje, melyet e szerződés most nem részletez (de állapotát a Felek a módosító szerződését megelőző napon (rögzítettek), nem illeszkedik bele. A szerződő felek közös érdeke, hogy a 988. hrsz-ú ingatlanon a tulajdonosok által tervezett és az önkormányzat által is e módosító megállapodással elfogadott településfejlesztési cél minél előbb megvalósuljon.

7. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a beépítési tanulmányterv szerinti beruházást azaz parkolóhely kialakítást és az 1/A. tanulmányterv szerinti beépítést és minden egyéb vállalat a 988. hrsz-ú ingatlan tulajdonosai (vagy annak megosztásával keletkező ingatlanok tulajdonosai, mint jogutódok) kötelesek teljes körűen **2029. március 31. napjáig megvalósítani.**

## A tulajdonosokat terhelő vállalás:

Az 1/A. melléklet szerinti **A. használati telekrészletet** érintően:

- az alrészlet megközelítése az Erzsébet királyné útja felől lesz biztosított, ezért A. használati telekrészlet használatára jogosult tulajdonos *Vasúti Alkalmazottak Rudolf Segélyegyesülete* vállalja, hogy a használati megosztás szerinti használatában lévő telekrészen térburkolatú parkolót létesít saját költségen 2029. március 31-ig és e használati telekrészlet megközelítési bejáratát az Erzsébet királyné útja felől saját költségen 2025. október 31-ig kialakítja.
- Amennyiben a 988. hrsz telek megosztásra került és abból A. használati telekrészlet vagy annak tekinthető ingatlan jön létre e tulajdonos vállalja, hogy a hévízi 981. hrsz-ú és a 988. hrsz-ből megosztással létrejövő és előbbiek szerint körülírt ingatlant összevonja (telekegyesítés) és azt e megállapodás aláírásnak dátuma szerinti állapothoz képest nem építi be.  
Kivéve az alábbiakat:  
hogy ezen beépítési tilalom nem vonatkozik a jelenleg hévízi 981. hrsz-ú szálloda telek keleti és nyugati oldali a HÉSZ-ben biztosított foghíj beépítésére, mint lehetőségre.
- Felek megállapodnak, hogy a 981. hrsz-on elhelyezett trafó a Vasúti Alkalmazottak Rudolf Segélyegyesülete saját telkén belül a 981. hrsz és az A. használati telekrészlet területére áthelyezhető.
- A. használati telekrészletet érintően használati funkció a hotel saját vendégei részére parkolás biztosítása. Az önkormányzat 2025. október 31-ig az A. használati telekrészlet Kölcsey utca felőli járművel történő megközelítését biztosítja a B. használati telekrészlet 1/A. mellékleten „*beközlekedés csak a Kölcsey F. utca felől*” piros nyíl helyszínre. A 988. hrsz-on belüli közlekedésben (áthaladás) tulajdonosoknak kell megállapodni, ezért önkormányzat felelősséget nem vállal.

Az 1/A. melléklet szerinti **B. használati telekrészletet** érintően:

- B. használati telekrészlet használatára jogosult tulajdonos *Molnár Tiborné* vállalja, hogy a tervezett beépítés e megállapodásban foglaltak és az építési és településképi szabályok betartásával történhet, az építmény használati funkciója üzlet lehet (kereskedelem, vendéglátás), ott kizárt szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatása, ezt tulajdonosok és jogutódjaik is vállalják.
- Amennyiben a beépítési tanulmánytervtől eltérően változna az építmény látványterve, a beépítési paraméterek akkor sem változhatnak, ezt beruházó (tulajdonos) jogutódjára is kiterjedő hatállyal tudomásul veszi.
- Továbbá a B. használati telekrészletet érintő Kölcsey utca felőli behajtás korlátozott forgalmú övezeten keresztül csak a tulajdonos és árufeltöltés számára lesz biztosított, vendég és vásárlói gépjárműforgalom kizárva.
- A 2029. március 31.-i határidő magába foglalja az építési-, közművek-, beruházási-, használatbavételi- munkák, feladatok elvégzését, és az üzemeltetéshez szükséges végleges engedélyek megszerzését.

8. Az önkormányzat már most jelzi, hogy a határidő lejártát követően az önkormányzati közterületen (Kölcsey Ferenc utca, Gyöngyvirág köz, Hévíz Gyógyhelyi főtér, Deák tér) semmilyen építési forgalom számára lehetőséget nem fog biztosítani.

9. A 2029. március 31. napjáig megállapított, a jelen szerződés 7. pontjában részletesen körülírt beépítési kötelezettség biztosítékeként Szerződő Felek e megállapodással együtt érvényes és annak elválaszthatatlan mellékletét képező a Hévíz Város Önkormányzat javára a 988. hrsz-ú ingatlanra (vagy annak megosztásával keletkező ingatlanokra) szóló vételi jogot alapítanak. Tulajdonosok megértették és tisztában vannak az vételi jog szabályával, hogy ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve szerződéssel vételi jogot alapít, a jogosult

(önkormányzat) a dolgot a szerződésben meghatározott vételáron egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. (Ptk. 6:225. § (1) bek.)

10. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy ezen és vételi jogot alapító megállapodást egyik fél sem mondhatja fel a szerződés megszüntetésére, csak közös megegyezéssel kerülhet sor.

11. A módosítás a 2023. január 20-án a Felek között kötött településrendezési szerződés egyéb rendelkezéseit alapvetően nem érinti, illetve csak annyiban amennyiben annak valamely rendelkezése e módosító szerződésbe ütközne akkor a Felek a módosító szerződést tekintik elsődlegesnek.

12. Szerződő Felek rögzítik e módosítás megfelel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) rendelkezéseinek, így a településrendezési szerződésre (92. §) vonatkozó előírásoknak. E megállapodás az Méptv. 92. § (4) bekezdése b) pontja szerinti megállapodás.

13. E módosító szerződéssel az önkormányzat a településrendezési szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. Ennek érdekében a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő véleményeket 15 napon belül megválaszolja, a tervekben szükséges módosítások átvezetését megtárgyalja, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettséget lefolytatja.

14. A településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója (Tulajdonos, költségviselő) e módosító szerződésben meghatározott 2029. március 31-ei határidőre (Méptv. 92. § (7) bekezdés b) pont) maga gondoskodik. A határidő elmulasztásának jogkövetkezményeit e módosító szerződés 9. és 15. pontja rögzíti.

15. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy szerződési akaratuk a beépítési kötelezettség biztosításra elsősorban a vételi joggal történő kötelezés, biztosítás, de annak ellehetetlenülése esetére a módosító szerződés hatálybalépésével az önkormányzat a Méptv. 93. § (1) bek a) pontja és (2) bekezdése alapján az önkormányzati hatósági döntésben – a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje érdekében – a beépítetlen építési **telekre** meghatározott időn belüli (2029. március 31-ig előírt) beépítési kötelezettséget állapít meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat kisajátítási eljárást kezdeményezhet.

16. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződésbe foglalt indokok alapján a Méptv. 92. § (6) bekezdése alapján a vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggés áll fenn, a felek által vállalt kötelezettség és a módosítással elérni kívánt településrendezési (beruházási) cél között közvetlen okozati összefüggés áll fenn, felek vállalása a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű, a módosítás az önkormányzatnál és a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, intézmény és infrastruktúra-fejlesztést nem érint.

17. A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzője az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezteti.

18. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

19. Jelen szerződés módosítása csak írásban minden fél cégszerű aláírásával érvényes.

20. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés jogutódaikra is kiterjedő hatályú, vagyis a tárgyi Hévíz 988 hrsz.- ú ingatlan tulajdonosaiban történő változás esetén a jelen szerződés az új tulajdonosokra is kiterjedő hatályú.

Az ingatlan jelenlegi tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy a Hévíz 988 hrsz.-ú ingatlan elidegenítése esetén, a tulajdonjog-átruházó szerződésben tájékoztatják az új tulajdonost/tulajdonosokat jelen szerződés tartalmáról és a tulajdonjog-átruházó szerződésben is kikötik, hogy a jelen szerződés kötelező hatállyal bír az új tulajdonosra/tulajdonosokra is.

21. Jelen szerződésből eredő jogvitákat a felek egymás között, tárgyalásos úton rendezik, ennek sikertelensége esetén a Keszthelyi Járásbíróság illetékességében állapodnak meg.

22. Jelen szerződés 8 eredeti példányban készült, melyből 2 példány Vállalkozó, 2 példány Megrendelő és 2-2 példány Költségviselő, Tulajdonosok birtokában marad.

23. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény, az Méptv. valamint a vonatkozó szakmai jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

24. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a megállapodást a .../2025. (..... ) határozatával hagyta jóvá.

25. A szerződés mellékleteinek száma. egy az 1/A. melléklet.

Jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után - erre feljogosított képviselőjük útján-, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Hévíz, 2025. ....

.....  
**Hévíz Város Önkormányzat**

Önkormányzat/Megrendelő

képv. Naszádos Péter polgármester

Hévíz, 2025 .....

.....  
**5T Terv Kft.**

Dr. Kovács Péter

Tervező

Budapest, 2025.....

.....  
**Molnár Tiborné**

½ Tulajdonos (988 hrsz.)

.....  
**Vasúti Alkalmazottak Rudolf Segélyegyesülete**

½ Tulajdonos (988 hrsz.)

képv. Dr. Alberti Sándor ügyvezető elnök

**Szerződés átvizsgálás és ellenjegyzés:**

Iktatószám: HIV/6515- /2022.

Összes példányszám: 8, ez a ..... számú példány.

Ügyintéző (Feladat-felelős): Vasas Ottó

1. Feladat-felelős részéről rendben:

..... Dátum: 2022