



2030 Érd, Budafoki út 10.
+36-23/521-300
+36-23/390-489
info@electraplan.hu
www.electraplan.hu

PSH.ENERGY |

Adószám: 25868184-2-13
Bankszámlaszám: HU33 1040 3136 5052 6755 5481 1008

2024.02.22.

Tüskevári Közös Önkormányzati Hivatal
8477 Tüskevár, Kossuth Lajos utca 48.

Kisberzsény Község Önkormányzata
8477 Kisberzsény, Széchenyi utca 20.

Karakószörcsök Község Önkormányzata
8491 Karakószörcsök, Kossuth utca 1.

Tisztelt Honvédő Szandra Polgármester Asszony!
Tisztelt Ferenczy Lajos Polgármester Úr!
Tisztelt Szarka Gyula Jegyző Úr!
Tisztelt Karakószörcsök Képviselő-testülete és Kisberzsény Képviselő-testület!

A Pannon Solar Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (2030 Érd, Budafoki út 10., cégjegyzékszáma: 13-09-185377, adószám: 25868184-2-13, melynek anyatársasága az Electraplan-Termelő Kft., címe: 2030 Érd, Budafoki út 10., cégjegyzékszáma: 13-09-081499, Nyírád, Óhíd, Vésztő településen 165 főt foglalkoztató termelő és naperőmű fejlesztő magyar többségi tulajdonú jogi személy), az alábbi helyrajzi számú ingatlanokon egy 49,99 MW teljesítményű napelemes kiserőmű engedélyezését és megvalósítását, majd annak üzemeltetését tervezi, hogy az erőművel villamosenergiát termeljünk.

Kisberzsény	084 hrsz	kivett művelési ágú	7,8599 ha
	086 hrsz		5,843 ha
	087/1 hrsz		5,4879 ha
	087/2 hrsz		0,2149 ha
Karakószörcsök	04 hrsz		2,2394 ha
	08 hrsz		29,8319 ha

A MAVIR Zrt., és a hálózati engedélyesek (hálózatüzemeltető: MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft.) a VET. 35. paragrafusa alapján hálózati csatlakozási pályázatokat tesznek közzé félévente, melyen Társaságunk részt kíván venni a kérelemben megjelölt telkeken kialakítandó napelemes kiserőművel, esetleg a MEKH által

2030 Érd, Budafoki út 10.
+36-23/521-300
+36-23/390-489
info@electraplan.hu
www.electraplan.hu

PSH.ENERGY | 

Adószám: 25868184-2-13
Bankszámlaszám: HU33 1040 3136 5052 6755 5481 1008

közzétett METÁR tenderen és csatlakozási pályázaton., Ennek megvalósítása érdekében „Naperőmű fejlesztési szerződést” kötött Társaságunk a területek tulajdonosával.

Kérnénk Tisztelt Önkormányzatok együttműködését és támogatását a fejlesztéshez, és az ingatlanok „kiemelt fejlesztési területté” nyilvánítását a jelölt hrsz-eken.

További lépésként szükségessé válik, hogy Tisztelt Önkormányzatok határozatban kezdeményezzék a Korm. rendelet 42§-a szerinti egyszerűsített tárgyalásos eljárásban a **Helyi Építési Szabályzattal és Rendezési Terv és a Vármegyei rendezés** terv módosítását. Természetesen a projekt cég visel minden ezzel kapcsolatosan felmerülő költséget vagy bármilyen más kiadást, mely a naperőmű engedélyezése kapcsán az Önkormányzatokat terhelné.

Amennyiben a helyi rendezési terv módosításához van preferált cég, azt támogatjuk és a háromoldalú Településrendezési szerződés módosításának aláírására készen állunk. Amennyiben nincs, cégünk is tud javasolni tervezőt (PESTTERV Pest megyei Terület-Település-Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. (Székhely: Budapest VIII. Kőfaragó u. 9. 4. em. 2.) megbízását preferáljuk Vármegyei szinten, továbbá választhatóak településrendezési szinten is.

Az önkormányzati határozat nagyon fontos tartalmi része a következő lépéshez, amelyre szükségünk van a vármegyei rendezési terv módosításának kezdeményezéséhez a tervező felé, amelyet a területrendező vezető tervező kért, az alábbi szövegezésű:

„..... Község Önkormányzat Képviselő-testülete a település közigazgatási területét érintő tervezett térségi jelentőségű egyedi építmény - napelemez erőmű - területrendezési tervi feltételeinek megteremtése érdekében kezdeményezi a területileg illetékes állami főépítésznél a területrendezési hatósági eljárás megindítását és térségi területfelhasználási engedély iránti kérelmet nyújt be a területileg illetékes állami főépítészhez a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) kormányrendelet 1. § (1) c) pontja alapján a tervezett „5-50 MW közötti

2030 Érd, Budafoki út 10.
+36-23/521-300
+36-23/390-489
info@electraplan.hu
www.electraplan.hu

PSH.ENERGY | 

Adószám: 25868184-2-13
Bankszámlaszám: HU33 1040 3136 5052 6755 5481 1008



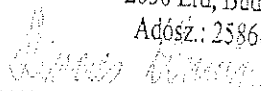
névleges teljesítőképességű erőmű” vármegyei területrendezési tervbe történő beillesztése
tárgyában. A kezdeményezett területrendezési hatósági eljárással érintett helyrajzi számok:
település név, ... hrsz. „

A naperőmű létesítéséhez a továbbiakban is szükségünk lesz a jegyzői szakhatósági hozzájárulásra, ezúton számítunk Tisztelt Önkormányzatok, Jegyző és a Képviselő-testületi Tagok támogatására és együttműködésére. A jegyző, mint szakhatóság vesz részt az alábbi a naperőmű létesítéséhez elengedhetetlen eljárásokban:

- Építési engedélyezési eljárás mind a naperőműrc, mind a létesítendő alállomásra vonatkozóan.
- A területeken belüli, illetve kívüli vezetékek építési engedélyezési eljárásában.

Érd, 2024. 02. 22.

Pannon Solar Holding Kft.
2030 Érd, Budafoki út 10.
Adósz.: 25868184-2-13



Kincses Ármin

ügyvezető

Pannon Solar Holding Korlátolt Felelősségű Társaság

Kisberzsény Község Önkormányzat

Kisberzsény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a település közigazgatási területét érintő tervezett térségi jelentőségű egyedi építmény - napelemes erőmű - területrendezési tervi feltételeinek megteremtése érdekében az alábbi döntést hozza:

1. a településrendezési eszközök módosításával összefüggésben „településrendezési szerződést” köt az **ABS TWO HUN Kft-vel** (székhely: 2030 Érd, Budafoki út 10; adószáma: 27290228-2-13; cégjegyzékszám: 13-09-233551; képviseli: Kincses Ármin és Marczin Mónika Csilla).
A Képviselő-testület a szerződés aláírására a polgármestert felhatalmazza.
2. a településrendezési eszközök módosításával összefüggésben:
 - 2.1. dönt 084, 086, 087/1, 087/2 hrsz.-ú ingatlanokon napelem kiserőmű megvalósításának támogatásáról, a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról. Különleges beépítésre nem szánt terület- Megújuló erőforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezet kijelölésével összefüggésben Az egyeztetési eljárást a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés ba) pontjára hivatkozással a 68. §-ának eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban folytatja le;
 - 2.2. felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó E-TÉR-ben lefolytatandó eljárását megindítsa és a partnerségi egyeztetést teljeskörűen lefolytassa a településrendezési eszközeibe történő beillesztése érdekében;
 - 2.3. megállapítja, hogy a településrendezési eszközök módosítása a 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv). 60. § (9) bekezdése figyelembevételével készül, valamint a tervezett módosítás keretében új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv;
 - 2.4. a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a határozat I. mellékletét képező képviselőtestületnek címzett feljegyzést Kisberzsény község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja;
 - 2.5. a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve a programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (2)-(3) bekezdései alapján, az egyszerűsített eljárás keretében készülő Kisberzsény Község településrendezési eszközeinek módosítása során a kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készítésétől előzetesen eltekint. A végleges döntés a Környezeti értékelés előzetes vélemény kikérése után történik;
 - 2.6. felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosítással érintett területekre a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó eljárását megindítsa és a partnerségi egyeztetést lefolytassa a településrendezési eszközeibe történő beillesztése érdekében.
3. területrendezési tervezési szerződést köt a Pannon Solar Holding Kft-vel (2030 Érd, Budafoki út 10.) képviseli Kincses Ármin ügyvezető, valamint a Völgyzugoly Műhely Kft-vel (1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.) képviseli Ferik Tünde ügyvezető.
A Képviselő-testület a szerződés aláírására a polgármestert felhatalmazza.
4. a vármegyei területrendezési tervbe történő beillesztés érdekében tervezési szerződést köt a Pannon Solar Holding Kft-vel (2030 Érd, Budafoki út 10.) képviseli Kincses Ármin ügyvezető, valamint a PESTTERV Kft-vel (1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. em.) képviseli Schuchmann Péter ügyvezető igazgató.
A Képviselő-testület a szerződés aláírására a polgármestert felhatalmazza.

TERVEZŐI NYILATKOZAT
az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeiről

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 7. § (1)-(4) és (7) bekezdése alapján az alátámasztó javaslat szükséges tartalmát a településtervező meghatározhatja:

„7. § (1) A településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg.

(2) A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

(3) Az 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények

a) a településterv készítésénél a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók,

b) a településterv módosításánál a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.

(4) A 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés tartalma nem csoportosítható át, nem vonható össze és nem hagyható el, kivéve, ha a 60. § (3) bekezdése alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek a 2. melléklet 2. pont 2.4. alpontja szerinti tartalomtól egyes környezeti elemek vonatkozásában eltekintenek.

....

(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést -

a) a település önkormányzati főépítésze vagy

b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.”

Az Eljr. 2. mellékletében meghatározott tartalmi elemek közül a következő tartalmi követelményeknek megfelelően készüljön:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. Településrendezési javaslat
 - 1.1. Tervezési terület bemutatása
 - 1.2. Hatályos településrendezési eszközök
 - 1.3. Fejlesztési cél - Szabályozási koncepció
 - 1.4. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek
 - 1.5. Védelmi és korlátozó elemek
- 2 A változással érintett területek: A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása, magasabb rendű tervekkel való összhang
- 3 Tájrendezési javaslat
4. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
5. Környezeti értékelés (környezetvédelemért felelős szervek véleménye esetén)

Budapest, 2024. június 12.

Ferik Tünde

Vezető településrendező tervező

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

Cég neve: Község Önkormányzata
Képviselő: Polgármester
Cég címe:
Adóigazgatási szám:
Bank és bankszámlaszám:

mint Megrendelők (a továbbiakban: Megrendelők1);

Cég neve: Község Önkormányzata
Képviselő: Polgármester
Cég címe:
Adóigazgatási szám:
Bank és bankszámlaszám:

mint Megrendelők (a továbbiakban: Megrendelők2);

továbbiakban együtt: Megrendelők,

Cég neve: Pannon Solar Holding Kft.
Képviselő: Kincses Ármin
Cég címe: 2030 Érd Budafoki út 10.
Adóigazgatási szám: 25868184-2-13
Bank és bankszámlaszám: K&H HU33 10403136-50526755-54811008

mint Költségviselő (a továbbiakban: Költségviselő); másrésről

Cég neve: PESTTERV Kft.
Képviselő: Schuchmann Péter ügyvezető igazgató
Cég címe: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. em.
Adóigazgatási szám: 10925399-2-42
Bank és bankszámlaszám: MBH Bank, 10103104-11571722-00000006
Cégnyilvántartási szám: 01-09-360514

mint Tervező (a továbbiakban: Tervező között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Megrendelők megbízása alapján Tervező vállalja
A Karakószörcsök és Kisberzseny községek területén a Karakószörcsök 04, 08 hrsz-on és a Kisberzseny 084, 086, 087/1, 087/2 hrsz-on egy 49,99 MW teljesítményű napelemes erőmű és – szükség esetén - a közcélú hálózati csatlakozást biztosító 132 kV-os távvezeték Veszprém vármegyei területrendezési tervbe történő beillesztéséhez szükséges területrendezési hatósági eljárást megalapozó területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálati dokumentáció elkészítését a fent nevezett ingatlanok tárgyában a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai alapján), továbbá a térségi területfelhasználási engedély kérelem összeállítását, továbbá a megindított eljárás során esetlegesen az állami főépítész részéről felmerülő hiánypótlási felhívás tartalmának kezelését a Tervező hatáskörébe tartozó témakörök vonatkozásában.
2. Teljesítési határidő:

- a) Az 1. pontban megjelölt területi hatásvizsgálat – a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm.rendelet 1. számú mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő tervezete elkészítésének, valamint a tervezet Megrendelők részére történő átadásának határideje: a szerződés létrejöttétől számított 8 hét.
- b) A tervezetet jelen szerződés szerint teljesítésigazolásra jogosult személy 5 munkanapon belül véleményezi. Felek rögzítik, hogy Tervező részéről a területi hatásvizsgálat véglegesítésére a fent megjelölt, teljesítésigazolásra jogosult által adott véleménynek megfelelően, annak Tervező részére történő megküldését követő 5 munkanapon belül kerül sor.
3. A szerződés összege: 2.900.000.-Ft + 27% ÁFA, összesen: 3.683.000.-Ft, azaz bruttó hárommillióhatszáznyolcvanháromezer forint. A számlázás a mindenkor érvényes ÁFA kulcs figyelembevételével történik.
- Szerződő felek megállapodnak, hogy a szerződés tárgyát képező terv elkészítése osztható szolgáltatás, ezért ennek alapján lehetséges a részteljesítés. A Tervező az önállóan felhasználható munkarészeket az alábbi pénzügyi ütemezés szerint készíti el, illetve számlázza a Költségviselő felé.
- A Tervező által jelen szerződés alapján kifejtett tevékenység ellenértékének kiegyenlítése a Költségviselő részéről két részletben történik:
- részszámla: az 1. pontban megjelölt dokumentáció 2. a) pont szerinti Megrendelői véleményezésre elkészített tervezete átadásakor – a vállalkozói díj 85 %-a, azaz 2.465.000.-Ft + 27% ÁFA, összesen 3.130.550.-Ft
 - végszámla: a hatásvizsgálati dokumentáció 2. b) pont szerinti véglegesített, az eljárás megindítására alkalmas változatának átadásakor – a fennmaradó vállalkozói díj 15 %-a, azaz 435.000.-Ft + 27% ÁFA, összesen 552.450.-Ft
4. Költségviselő kijelenti, hogy a vállalkozói díj pénzügyi fedezete biztosított. Költségviselő kijelenti, hogy készen áll elektronikus számla befogadására. Tervező a számlákat a penzugy@electraplan.hu elektronikus levelezési címre küldi meg.
5. A készülő dokumentum minden vonatkozásban megfelel a vonatkozó kormányrendelet előírásainak. A dokumentum felelős tervezője: Károlyi János területrendező vezető tervező (tervezői jogosultság: TR, építész kamarai névjegyzéki szám: 13-1017).
6. A jelen szerződés aláírásával és a tervezési díj megfizetésével a Tervező kizárólagos, korlátlan és minden felhasználási módra kiterjedő felhasználási jogot biztosít a Megrendelők részére, mely kiterjed a tervek átdolgozására, tovább tervezésére és arra is, hogy a Megrendelők harmadik személy részére erre, illetve a tervek felhasználására engedélyt adjon. A jelen pont szerinti felhasználási jog ellenétét a tervezési díj magában foglalja.
7. Szerződő felek az együttműködés biztosítására, joghatályos nyilatkozatra jogosult képviselőiket az alábbiak szerint nevezik meg:

Költségviselő részéről:

Kincses Ármin ügyvezető igazgató

telefon: +36302704243

e-mail: Kincses.Armin@electraplan.hu

CC-ben: legal@psh.energy

Költségviselő részéről:

Kincses Ármin ügyvezető igazgató

telefon:

e-mail:

Tervező részéről:

Károlyi János területrendező vezető tervező

telefon: +36 20 9451680,

e-mail: karolyi.janos1@gmail.com

8. Tervező a szerződésben vállalt kötelezettségét az alábbi dokumentációk átadásával teljesíti: a dokumentáció egyeztetési tervezetének, valamint a Megrendelők által elfogadott véglegesített, benyújtásra alkalmas dokumentáció elektronikus úton való megküldésével, elektronikus formában (pdf) történő átadásával.
9. Megrendelők és Költségviselő vállalja, hogy az alábbi adatokat szolgáltatja Tervező részére a szerződés létrejöttét követően 8 napon belül: az érintett ingatlanokon tervezett tevékenység(ek)ről szóló információk, ami alapján a várható hatások elemzése elvégezhető – a beruházótól beszerezhető adatok, dokumentumok, engedélyek, stb. (a napelempark előzetesen elkészült tervei, szakhatósági állásfoglalások, információk pl. hálózati csatlakozási terv, EVD, ERD, talajvédelmi terv, termőföld más célú hasznosítási engedélye, stb.), ami a tervezett tevékenység, beruházás megismerését szolgálja, továbbá
 - a) hatályos településfejlesztési koncepció
 - b) hatályos ITS (ha van)
 - c) hatályos településszerkezeti terv (pdf)
 - d) hatályos szabályozási terv és HÉSZ (pdf)
 - e) a tervezési terület (és szűk környezete) digitális földhivatali alaptérképe (dwg)
 - f) Veszprém vármegyei területrendezési terv Karakószörcsök és Kisberzsény közigazgatási területére vonatkozó állományai (shp) (Megrendelők térítésmentesen tudja igényelni a Lechnerközponttól)
 - g) a hatályos települési terveknél, koncepcióknál az elfogadó határozatok és rendeletek számai is szükségesek.
10. Megrendelők legkésőbb a jelen szerződés tárgyát képező dokumentáció tervezete jelen szerződés 2. a) pont szerinti elkészítési határidejét megelőzően 5 nappal a Tervező rendelkezésére bocsátja Karakószörcsök, illetve Kisberzsény Község Képviselőtestületének külön-külön a területrendezési hatósági eljárás kezdeményezéséről és a kérelem benyújtásáról szóló határozatát (melynek szövegezéséhez Tervező segítséget nyújt), továbbá a két önkormányzat között létrejött 76/2009. (IV.8.) Korm. rend. 3.§ (4b) szerinti megállapodást, valamint a településrendezési eszközök (településszerkezeti tervlap, szabályozási tervlap) új változatát is Karakószörcsök és Kisberzsény vonatkozásában. Amennyiben a jelzett időpontig nem állnak rendelkezésre a Képviselőtestületi határozatok, Tervező jogosult az ezeket nem tartalmazó hatásvizsgálati dokumentáció tervezetének átadására, amelyre Megrendelők és/vagy Költségviselő teljesítés igazolást állít ki és Tervező jogosult a 3. pont szerinti rész-számla benyújtására Költségviselő felé.
11. Tervező az irányadó jogszabályok, szabványok és hatósági előírások és követelmények figyelembe vételével készíti el a dokumentációt. Megrendelők és Költségviselő

- tudomásul veszi, hogy Tervező nem vállalhat és nem is vállal garanciát arra, hogy a területileg illetékes állami főépítész Megrendelők számára minden tekintetben kedvező döntést hoz. Ahogyan arra sem, hogy kiadja-e, és milyen feltételekkel a térségi területfelhasználási engedélyt. Amennyiben a térségi területfelhasználási engedély kiadására nem kerülne sor, vagy csak a Megrendelők számára kedvezőtlen feltételekkel, úgy Megrendelők és Költségviselő ebben az esetben is elismeri, hogy az nem számít hibás teljesítésnek, és Költségviselő a szerződésben foglalt díjfizetési kötelezettségének eleget tesz.
12. Tervező a szerződés teljesítéséhez jogosult alvállalkozót igénybe venni.
 13. A tervdokumentációban foglaltakra a szerzői jogvédelemre vonatkozó mindenkori jogszabályok érvényesítendők.
 14. Amennyiben az elvégzendő feladatban megoldandó témakörökre esetleg munka közben a Megrendelők vagy Költségviselő részéről bővítési vagy változtatási igény állna be, akkor az adott munkafázisra és a bővítés vagy változtatás jellegére való tekintettel a Tervező külön megállapodás alapján és külön térítés ellenében lehetőséget biztosít a jelentkező többletfeladat tervbeillesztéssel történő megoldására.
 15. Abban az esetben, ha Költségviselő a tervezési díjat vagy annak egy részét indokolatlanul visszatartja, a díjat nem, vagy részben, vagy késedelmesen fizeti meg, a Megrendelők és Költségviselő mindaddig nem jogosult a tervdokumentáció felhasználására, amíg a teljes tervezési díj összegét a Tervező bankszámláján jóvá nem írják. Ebben az esetben a teljes tervezési díj kifizetéséig a teljesítést tartalmazó tervdokumentáció a Tervező tulajdonát képezi és ebben az esetben a tervek visszatartása nem minősül a Tervező részéről szerződésszegésnek és nem tekinthető késedelemnek sem.
 16. Megrendelők – érdekmúlása esetén – a szerződéstől elállhat, Megrendelők azonban köteles Tervező addig teljesített szolgáltatásának megfelelő tervezési díjat megfizetni Tervező által benyújtott számla alapján.
 17. Teljesítéskor esedékessé váló tervezői számla kiegyenlítése a következő módon történik: Tervező számlakövetelését Megrendelők a szerződés tárgya szerinti tervdokumentáció /a tárgyi területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat/ 3. pont szerinti munkafázisainak elkészítését és Megrendelők részére történő átadását követő 8 napon belül a Tervező 10103104-11571722-00000006 számú elszámolási betétszámlájára átutalással teljesíti. Az egyes részteljesítéseket követően Megrendelők és/vagy Költségviselő 5 munkanapon belül adja ki a teljesítés igazolását, vagy felszólít hiánypótlásra, javításra.
 18. A Szerződő Felek bármelyik fél részéről történő késedelem esetére kötbér, késedelmi kamat fizetésre az alábbiak szerint állapodnak meg:
 - A Tervező kizárólag a saját hibája miatt keletkező szállítási késedelem miatt vállal kötbért. A kötbér a késedelem időszakára érvényes 5.000 Ft/nap mértékű, de nem haladhatja meg az aktuális tervfázis tervezési díjának 20%-át.
 - A Költségviselő kizárólag a saját hibája miatti késedelmes számlakiegyenlítés esetén vállal a késedelem időszakára érvényes 5.000 Ft/nap mértékű késedelmi kamatot.
 19. Jelen szerződés módosítása csak írásban mindkét fél cégszerű aláírásával érvényes.

20. Szerződő felek a közöttük esetleg felmerülő viták rendezését megegyezéssel útton kísérlik meg, ennek eredménytelensége esetén a viták eldöntésére kikötik az Érdi Járásbíróság vagy a Budapest Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességét
21. Jelen szerződés 5 eredeti példányban készült, melyből 1 példány Tervező, 2 példány Megrendelő, 2 példány Költségviselő birtokában marad.
22. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a szerzői jogról szóló 1999.évi LXXVI. törvény rendelkezései az Irányadóak

Jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják

....., 2024.

.....
.....
Polgármester
..... Község Önkormányzata
Megrendelő1

.....
.....
Polgármester
..... Község Önkormányzata
Megrendelő2

.....
Schuchmann Péter
ügyvezető igazgató
PESTTERV Kft
Tervező

.....
Kincses Ármín
Pannon Solar Kft.
Költségviselő

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Kisberzsény Község Önkormányzata
székhelye: 8477 Kisberzsény, Széchenyi u. 20.
adószáma: 15427449-1-19
képviselője: Ferenczy Lajos polgármester
elérhetőség: +36 88 258-004
a továbbiakban, mint Megrendelő,

másrészről

Pannon Solar Holding Kft.
székhelye: 2030 Érd Budafoki út 10.
adószáma: 25868184-2-13
bankszámlaszám: K&H HU33 10403136-50526755-54811008
képviseli: Kincses Ármin ügyvezető
a továbbiakban mint Költségviselő,

és harmadrészről a

Völgyzugoly Műhely Korlátolt Felelősségű Társaság
telephely/iroda: 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.
adószáma: 13634333-2-43
cégjegyzékszám: 01-09-341347
bankszámlaszám: 11703006-29906053
képviseli: Ferik Tünde ügyvezető
A továbbiakban, mint Tervező

között az alábbi feltételekkel:

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

Kisberzsény község településrendezési eszközök egyszerűsített eljárás keretében történő módosítása a Kisberzsény 084, 086, 087/1, 087/2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan a 50 MW-ot meg nem haladó névleges teljesítményű naperőmű (kiserőmű) létesítése céljából

(a továbbiakban: tervezési munka).

A tervezési munka nem vonatkozik a településrendezési eszközök egységes szerkezetbe foglalására.

A tervezési munka kizárólag az 1. pontban nevesített ingatlanokra vonatkozik. Ha a módosítás során további ingatlanok bevonása válik szükségessé - akár a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 11. § szerinti települési területi mérleg megfeleltethetőségének hiánya miatt -, a szerződést írásban kell módosítani a tárgyra és a 2. pontban meghatározott tervezési díjra vonatkozóan.

2. TERVEZÉSI DÍJ

Tervezőt a tervezési munka elvégzéséért

3.500.000,- Ft, azaz Hárommillió-ötszázezer forint tervezési díj,

945.000,- Ft, azaz Kilencszáznegyvenötezer forint ÁFA (27%),

összesen:

4.445.000,- Ft, azaz Négymillió-négyszáznegyvenötezer forint illeti meg.

A tervezési díjat a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározott mértékű általános forgalmi adó terheli.

A tervezési díj a jelen szerződés 3.1. pontjával összhangban nem tartalmazza a főépítési tevékenység díját.

3. A SZERZŐDÉSBEN VÁLLALT TERVEZŐI SZOLGÁLTATÁSOK

3.1. A tervezési munka részletes tartalmát a 2. sz. melléklet tartalmazza. A szerződés nem vonatkozik a munka elvégzéséhez szükséges, a 2. sz. mellékletben nem rögzített feladatokra, dokumentációk, hatásvizsgálatok elkészítésére, szakvélemények stb. beszerzésére, és nem terjed ki a főépítési feladatokra.

3.2. Tervező köteles mindazon hatóságokkal, szakhatóságokkal, közműszolgáltatókkal, valamint egyéb érintett szervekkel a munkaközi egyeztetést lefolytatni, és annak eredményét dokumentálni, amelyeket a munka jellege szükségessé tesz.

3.3. Tervező köteles, egyeztetési típusonként 1-1 alkalommal, az önkormányzat által igényelt egyeztetéseken, bizottsági és testületi üléseken, lakossági fórumokon részt venni, ott tervét ismertetni, a felmerült kérdésekre válaszolni.

4. TERVEZŐ KÖTELEZETTSÉGEI

4.1. Tervező kötelezettséget vállal arra, hogy a Tervezési munkát a tervezésre vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok (törvények, rendeletek, utasítások, szabványok stb.), ezek hiányában a kialakult szakmai követelmények és gyakorlat alapján végzi el.

4.2. Amennyiben a szerződés megkötését követően hatályba lépett jogszabály a szerződés megváltoztatását teszi szükségessé, úgy a szerződő felek a szerződést ezen új jogszabálynak megfelelően módosítják.

4.3. Tervező kijelenti, hogy a tervezési munka elkészítéséhez szükséges „vezető tervező” jogosultságú tervezővel rendelkezik, egyben kijelenti, hogy személyében nincs olyan ok, amely akadályozná feladatainak ellátását.

4.4. Tervező a tervezési feladathoz jogosult a tervezési feladat elkészítéséhez megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkező társtervező(ke)t és/vagy szakági tervező(ke)t alvállalkozóként igénybe venni, akik munkájának illeszkedéséért teljes körű felelősséggel tartozik, de azok szakmai tartalmáért minden tervező önállóan felelős. A közreműködőként bevont tervező(k) munkájának ellenértékét a jelen Szerződés szerinti tervezési díj - közvetített szolgáltatás díjaként - magában foglalja.

4.5. Tervező megfelelően teljesít, ha a szerződést annak feltételei szerint teljesítette, a szerződés tárgyát képező Tervezési munkát maradéktalanul elvégezte, a szükséges dokumentációkat Megrendelő és Költségviselő részére átadta, és azt a Megrendelő és Költségviselő hiánytalanul átvette.

4.6 Tervező a Megrendelő által aláírt teljesítési igazolás birtokában részszámlákat illetve vég számlát állít ki, amelyet megküld a Költségviselőnek.

5. KÖLTSÉGVISELŐ KÖTELEZETTSÉGEI

5.1. Költségviselő kötelezettsége, hogy a 2. pontban meghatározott tervezési díjat a Tervező által a megrendelő teljesítési igazolása birtokában kiállított részszámlák illetve vég számla alapján, a számla átvételétől számított 8 napon belül a Tervező bankszámlájára megfizesse.

5.2. Költségviselő kötelezettsége, hogy céljairól Tervezőt és Megrendelőt teljes körűen tájékoztassa.

5.3. Költségviselő és Megrendelő vállalja, hogy a tervezéshez szükséges adatigény felmerülésétől számított 8 napon belül az adatokat Tervező rendelkezésére bocsátja. Az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű következmény kizárólag Költségviselőt terheli.

5.4. Költségviselő vállalja, hogy a tervezési munkát figyelemmel kíséri, a konzultációkon részt vesz, a terv elkészítése során Megrendelővel és Tervezővel teljes körűen és konstruktívan együttműködik, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban és a döntést igénylő kérdésekben szükség esetén állást foglal, Tervező részére utasítást ad.

5.5. Költségviselő a jóváhagyásával készült tervezési megoldást utólag nem kifogásolja.

5.6. Költségviselő kizárólag a hatályos jogszabályoknak megfelelő tervezési utasításokat adhat, Tervező csak az ezekkel összhangban levő észrevételeket veheti figyelembe. Amennyiben Költségviselő szakszerűtlen, vagy célszerűtlen tervezési utasítást ad, azt Tervező írásban köteles jelezni Költségviselő felé. Felek ezt követően kölcsönösen törekednek arra, hogy a tervezési dokumentációk tartalma jogszerű és szakszerű legyen. Amennyiben Költségviselő az általa adott utasítást Tervező

tájékoztatása ellenére fenntartja, úgy az abból származó mindennemű kárért Költségviselő teljes körű felelősséggel tartozik. Tervező ebben az esetben jogosult a szerződéstől elállni.

5.7. Költségviselő köteles a tervezés elvégzéséhez szükséges adatokat szolgáltatni:

- Tervezett naperőmű tervei;
- Tervezett naperőmű kapcsolódó környezeti hatástanulmány, vagy ezzel egyenértékű leírás a az alkalmazott naperőmű technológia környezeti hatásairól;
- régészeti tanulmány, vagy ezzel egyenértékű régészeti dokumentáció;
- Tervezési terület végleges más célú hasznosítására vonatkozó határozat (vagy ennek hiányában a földhivatallal történt egyeztetés jegyzőkönyve, talajvédelmi terv)
- Napelempark tájképre gyakorolt hatásainak vizsgálata látványtervekkel a főbb település- és tájszerkezeti kapcsolatok irányából.
- E-TÉR adatszolgáltatás;

6. MEGRENDELŐ KÖTELEZETTSÉGEI

6.1. Megrendelő kötelezettsége a tervezési munka időtartamára önkormányzati főépítész alkalmazása, s a főépítési feladatok ellátása.

6.2. Megrendelő köteles a tervezés elvégzéséhez szükséges adatokat szolgáltatni:

- Településfejlesztési döntés, partnerségi egyeztetés szabályairól szóló képviselőtestületi döntés;
- Hatályos településrendezési eszközök;
- Naperőmű területére vonatkozó térségi területfelhasználási engedély másolata. Megrendelő és Tervező törekszik az október 1-ig történő jóváhagyásra, azonban a térségi területfelhasználási engedély július 1-ét követő kiadása esetén a terv október 1-i jóváhagyására a Tervezőnek nincsen ráhatása. A véleményezési szakasz megkezdésére október 1-ig akkor van mód, ha a térségi területfelhasználási engedély augusztus 1-ig kiadásra kerül.

6.3. Megrendelő köteles Tervező számára a tervdokumentációk elkészítéséhez, illetve az általa vállalt egyéb szolgáltatások teljesítéséhez szükséges minden további adatot, tény, információt, felvilágosítást, utasítást megadni.

6.4. Megrendelő vállalja, hogy a tervezéshez szükséges adatigény felmerülésétől számított 8 napon belül az adatokat Tervező rendelkezésére bocsátja. Az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű következmény kizárólag Megrendelőt terheli.

6.5. Megrendelő vállalja, hogy a Tervezési munkát figyelemmel kíséri, a konzultációkon részt vesz a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján szükséges egyeztetési folyamatot megszervezi, a terv elkészítése során Költségviselővel és Tervezővel teljes körűen és konstruktívan együttműködik, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban és a döntést igénylő kérdésekben szükség esetén állást foglal, Képviselőtestületi döntés szüksége esetén 14 napon belül dönt, Tervező részére utasítást ad.

6.6. Megrendelő a jóváhagyásával készült tervezési megoldást utólag nem kifogásolja.

6.7. Megrendelő kizárólag a hatályos jogszabályoknak megfelelő tervezési utasításokat adhat, a Tervező csak az ezekkel összhangban levő észrevételeket veheti figyelembe. Amennyiben Megrendelő szakszerűtlen, vagy célszerűtlen tervezési utasítást ad, azt Tervező írásban köteles jelezni Megrendelő felé. Felek ezt követően kölcsönösen törekednek arra, hogy a tervezési dokumentációk tartalma jogszerű és szakszerű legyen. Amennyiben Megrendelő az általa adott utasítást Tervező tájékoztatása ellenére fenntartja, úgy az abból származó mindennemű kárért Megrendelő teljes körű felelősséggel tartozik. Tervező ebben az esetben jogosult a szerződéstől elállni.

6.8. Megrendelő vállalja, hogy a terv átvételét követő 8 munkanapon belül a terveket átvizsgálja és megfelelőség esetén teljesítési igazolás aláírásával igazolja a szerződésszerű teljesítést, vagy indokolja annak elmaradását.

7. A TELJESÍTÉS HATÁRIDEJE ÉS A DÍJAZÁS ÜTEMEZÉSE

7.1. Felek megállapodnak abban, hogy Tervező jelen szerződés szerinti teljesítési kötelezettsége Megrendelő és Költségviselő adatszolgáltatási kötelezettségének teljesítésével kezdődik.

7.2. A teljesítés ütemezését, az egyes munkarészeinek szállítandó példányszámát a 2. sz melléklet tartalmazza.

7.3. A mellékletben rögzítetteken felül igényelt többletpéldányokat Tervező jogosult leszámlázni.

8. A DÍJ ESEDÉKESÉGE, FIZETÉS MÓDJA

8.1. A munkadíj kifizetése az 1. sz. mellékletben foglalt ütemezés szerint történik. Megrendelő a terv átvételét követő 8 napon belül a terveket átvizsgálja, és teljesítési igazolás aláírásával igazolja a szerződésszerű teljesítést. Az aláírt teljesítési igazolás birtokában, vagy annak indokolatlan hiányában a 8. napot követő munkanapon a szerződés 6.8. pont alapján a Tervező részszámlákat, illetve végszámlát állít ki, amelyet megküld Költségviselőnek, aki a számla összegét a számla átvételétől számított 8 napon belül köteles Tervező OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11703006-29906053 számú számlájára átutalni.

8.2. A tervdokumentációt Megrendelő és Költségviselő mindaddig nem használhatja, amíg Költségviselő a számlában megjelölt tervezési díj összegét ki nem egyenlítette.

8.3. Abban az esetben, ha Megrendelő a szerződéstől eláll, vagy a tervezői munkát Tervezőnek fel nem róható okokból szüneteltetni kell, Tervező jogosult az addig elvégzett Tervezési munka készültségi foknak megfelelően arányos ellenértékére.

8.4. Amennyiben Költségviselő a 8.1. pont szerint fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, úgy Tervező teljesítési határideje a késedelem időtartamával egyező időtartammal hosszabbodik.

8.5. Felek megállapodnak, hogy amennyiben jelen szerződés teljesítése Megrendelő érdekkörében fennálló okból vagy egyéb, nem a Tervező érdekkörébe eső okból hat hónapot meghaladóan tervezői tevékenység végzése nélkül szünetel, Tervező jogosult jelen szerződés feltételeinek (különösen tervezési díj, teljesítés határideje) Megrendelővel történő ésszerű újratárgyalására a megváltozott körülmények figyelembevételével. Amennyiben a szerződés feltételeinek újratárgyalása Felek között nem vezet eredményre, úgy Tervező jogosult jelen szerződést egyoldalú nyilatkozattal a Ptk 6:140.§ felmondani.

9. SZERZŐDÉSSZEGÉS, KÉSEDELEM

9.1. Tervező késedelmes teljesítése esetén Költségviselőt késedelmi kötbér illeti, mely az adott tervfázis tervezési díjának 0,25%-a naponta, legfeljebb azonban az adott tervfázis tervezési díjának 10%-a. Tervező hozzájárul, hogy Költségviselő a késedelmi kötbér összegét a végszámlából levonja.

9.2. Költségviselő fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése esetén Tervezőt jogszabály szerinti késedelmi kamat illeti meg.

9.3. Amennyiben Tervező teljesítésére vonatkozó határidő túllépésének oka nem róható fel Tervezőnek, vagy ha az Megrendelő vagy Költségviselő érdekkörébe tartozó egyéb ok, illetve Megrendelő vagy Költségviselő mulasztásának következménye, abban az esetben a teljesítésre jelen szerződésben megállapított határidők Tervezőt nem kötik, és a teljesítési határideje a késedelem idejével meghosszabbodik.

10. SZERZŐI JOG

10.1. Tervező által készített alátámasztó munkarészek kizárólagosan egy meghatározott célt szolgáló eszközök. Tervező által készített alátámasztó munkarészek szellemi alkotásnak minősülnek, amelynek szerzője és a tervek tulajdonosa Tervező, Megrendelő, Költségviselő vagy egyéb személy a Tervező hozzájárulása és egyidejű megfelelő díjazása nélkül nem használhatja fel.

10.2. Megrendelő és Költségviselő jogosult a tervek (többszörözésére is alkalmas) másolatait megtartani, és azokat a tervek egyeztetéseihez és jóváhagyásához, illetve azzal összefüggésben tájékoztatóként felhasználni.

11. EGYEBEK

11.1. Felek kötelesek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve eljárni.

11.2. Megrendelő és Költségviselő a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy Tervező tevékenységének fontos eleme az ügyfeleivel történő kapcsolattartás. E körben az adatkezelés jogalapjának minősül az Európai Unió 2016/679 számú adatvédelmi rendelete 6. cikke alapján a hozzájáruláson túl a szerződés teljesítése is. Erre tekintettel Megrendelő és Költségviselő a jelen szerződés aláírásával hozzá is járul, hogy őt, törvényes képviselőjét vagy az általa megadott egyéb kontakt személyt Tervező jelen szerződés teljesítéséhez szükséges kommunikáción túl tájékoztassa aktuális ajánlatairól, híreiről jelen szerződésben megadott email-címeken vagy egyéb elérhetőségeken.

11.3. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötéskor előre nem látható (a 2. sz. mellékletben nem rögzített), de a tervezés során szükségessé váló tervezési munka esetén a szerződést írásban módosítják.

11.4. Megrendelő a tervezgetéseken és a szükséges helyszíni bejárásokon való részvétellel, továbbá az esetleges Megrendelői utasítások, kiegészítések és állásfoglalások megtételével Ferenczy Lajos polgármestert bízta meg (telefon: +36 88 258-004), Költségviselő részéről a kapcsolattartó Kincses Ármán ügyvezető igazgató (telefon: +36 30 270-4243), illetve Tervező részéről a kapcsolatot Ferik Tünde ügyvezető, vezető településrendező tervező (telefon: +36 20/913-8575) biztosítja.

11.5. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben, így különösen a szerződésszegés jogkövetkezményei, a szerződés módosítása és megszűnése tekintetében a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

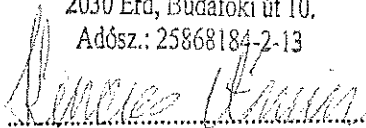
11.6. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben kialakult vitájukat elsősorban békés úton, egyeztető tárgyalások útján kísérik meg rendezni. Amennyiben ez az egyeztető tárgyalások kezdetétől számított 30 (harminc) napon belül nem vezet eredményre, úgy a Felek jogvitájukra a Budapest Környéki Törvényszék vagy Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

11.7. Jelen szerződés az 1. és 2. sz. mellékletével együtt érvényes.

Kisberzsény, 2024. június

Bp. 2024. jún. 10.

Pannon Solar Holding Kft.
2030 Érd, Budafoki út 10.
Adósz.: 25868184-2-13





.....
Megrendelő

.....
Költségviselő

.....
Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.
Adószám: 13634303-2-43
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15 II/5
Tel./Fax: 06-1-4390490

1. SZ. MELLÉKLET - PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS

MUNKARÉSZ	Tervezési díj	Tervezési idő
I. MUNKAKÖZI TERVDOKUMENTÁCIÓ Településszerkezeti terv módosítása Helyi építési szabályzat módosítása Megalapozó vizsgálat - Alátámasztó munkarészek	2.500.000,- + ÁFA	8 hét
II. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS Partnerségi egyeztetés Véleményezési anyag készítése	700.000,- + ÁFA	2 hét
Egyeztetés, egyeztetés eredményeinek átvezetése		2 hét
Egyeztetés lezárása, végső szakmai véleményezés		2 hét
III. JÓVÁHAGYÁS Jóváhagyás előkészítése Jóváhagyott tervdokumentáció	300.000,- + ÁFA	2 hét

2. SZ. MELLÉKLET - TARTALMI RÉSZLETEZÉS ÉS HATÁRIDŐK

I. MUNKAKÖZI TERVDOKUMENTÁCIÓ

1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Településszerkezeti terv módosítása a változással érintett területre
M=1:10.000 méretarányban vagy a megértéshez szükséges mélységben

Településszerkezeti leírás módosítása

2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

Jóváhagyandó munkarészek:

a) *Szabályozási tervlap* módosítása a változással érintett területre
M= 1:4 000, vagy a szabályozás megértéséhez szükséges mélységben

b) *Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása*

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján

3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

a) Településrendezési javaslat

b) Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

c) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

d) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat

e) Védelmi és korlátozóelemek

f) Biológiai aktivitásérték számítás eredménye

A felsorolt tartalmi elemek a település adottságaitól függően, s az érthetőség végett több fejezetre és alfejezetre kerülnek felosztásra.

Határidő: az adatszolgáltatástól számított 8 hét

Dokumentálás: 1 elektronikus példány munkaközi anyag az önkormányzat és a Költségviselő véleményezése céljából

II. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

1. *Partnerségi egyeztetés*

2. *Záró szakasz egyeztetési anyagának elkészítése*

Határidő: az önkormányzat véleményezését követő 2 hét

Dokumentálás: 1 elektronikus példány

3. *Egyeztető tárgyalás*

Egyeztető tárgyaláson való részvétel

4. *Egyeztetés eredményeinek átvezetése*

Véglegesített tervdokumentáció összeállítása az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve, valamint az Állami Főépítész záró szakmai véleménye alapján

Határidő: a véleményezési szakasz lezárását követő 2 hét

Dokumentálás: 1 elektronikus példány

III. JÓVÁHAGYÁS

1. Jóváhagyás előkészítése

Képviselő-testületi elfogadásra előkészített dokumentáció

2. Jóváhagyott tervdokumentáció

Jóváhagyást követő véglegesítés

Határidő: a képviselő-testület jóváhagyását követő 2 hét
Dokumentálás: 2 nyomtatott + 1 elektronikus példány

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

A jelen településrendezési szerződés (a „**Szerződés**”) alulírott helyen és napon, egyrészről

- (1) **KISBERZSENY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (székhely: [beillesztendő]; törzskönyvi azonosító szám: [beillesztendő]; statisztikai számjele: [beillesztendő]; adószám: [beillesztendő]; képviseli: Honvédó Szandra polgármester) (az „**Önkormányzat**”); és másrésztől
- (2) **ABS TWO HUN Kft.**; (székhely: 2030 Érd, Budafoki út 10; adószáma: 27290228-2-13; cégjegyzékszám: 13-09-233551; képviseli: Kincses Ármin és Marczin Mónika Csilla (a „**Fejlesztő**”; vagy „**ABS**” az Önkormányzat és a Fejlesztő együttesen a „**Felek**”, bármelyik külön-külön a „**Fél**”) között jött létre.

ELŐZMÉNYEK

- (A) Fejlesztő 2023. augusztus 16-án megvalósíthatósági tanulmány készítésére vonatkozó felhívást kapott a MAVIR Zrt-től 4*49,8 MW megújuló energia termelési teljesítmény csatlakozásának megvalósíthatóságára. Fejlesztő a betápláláshoz szükséges teljesítmény részben Kisberzsény közigazgatási területén található külterület 04 hrsz. és külterület 08 hrsz. ingatlanokon („**Ingatlanok**”) tervezett naperőműpark megvalósításából és termeléséből („**Fejlesztés**”) tervezi biztosítani.
- (B) Az Ingatlanok tekintetében irányadó, Kisberzsény Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet („**HÉSZ**”) jelenleg hatályos előírásai nem teszik lehetővé a Fejlesztés megvalósítását az Ingatlanokon, ehhez a HÉSZ módosítása szükséges. Az a HÉSZ módosítással elérni kívánt cél: az Ingatlanok Különleges beépítésre nem szánt területté való besorolása és azok megújuló erőforrások hasznosításának céljára szolgáló területté kijelölése, 50 MW-ot meg nem haladó névleges teljesítményű napeleemes kiserőmű megvalósításával.
- (C) A HÉSZ módosítása érdekében, az annak módosítására irányuló eljárás megindítását megelőzően indokolt a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 1. § c) bekezdése szerinti területrendezési hatósági eljárás lefolytatása és a térségi területfelhasználási engedély megszerzése („**Területrendezési Eljárás**”). A Területrendezési Eljárás az Önkormányzat nevében kerül megindításra és ahhoz az Önkormányzat támogató testületi határozata szükséges.
- (D) A HÉSZ módosítása érdekében, az annak módosítására irányuló eljárás megindítását megelőzően indokolt továbbá, hogy az Önkormányzat képviselőtestülete az Ingatlanokat Kiemelt Fejlesztési Területté nyilvánítsa.
- (E) A Fejlesztő és az Önkormányzat a fentekre tekintettel, és a Fejlesztést lehetővé tevő Területrendezési Eljárás, az ennek megindítását támogató, illetve az Ingatlanok Kiemelt Fejlesztési Területté nyilvánítását elhatározó Önkormányzati képviselőtestületi határozat, a HÉSZ módosítás elfogadása körében való együttműködésük és a Fejlesztő ennek ellentételezéseként vállalt költségviselési kötelezettségei tekintetében a jelen településrendezési szerződést kötik.
- (F) Tekintettel arra, hogy a Fejlesztés a szomszédos Karakószörcsök település külterület 04, 08 hrsz-ekre is kiterjed, ezért az Önkormányzat – amennyiben az szükséges a megújuló energiaforrásból nyert villamos energiát termelő engedélyezési, megvalósítási és tervezési feladatainak egyszerűsítése érdekében - a települések közötti társulási („gesztorsági”) megállapodásokat is

megkötő a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009 (IV.8.) Korm. rendelet 3. § (1) a) pontja alapján Karakószörcsök Község Önkormányzattal.

1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

A jelen Szerződésben használt nagy kezdőbetűs kifejezések az alábbiakban meghatározott jelentéssel bírnak:

„Erőmű” jelenti 50 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű erőművet;

„Fejlesztés”: az Előzmények (A) pontjában definiált tartalommal bír;

„Fejlesztési Terület”: Előzmények (A) pontjában felsorolt ingatlanok;

„HÉSZ”: az Előzmények (B) pontjában definiált tartalommal bír;

„HÉSZ Módosítás” a HÉSZ a Fejlesztés megvalósítását lehetővé tevő tartalommal történő módosítására vonatkozó Önkormányzati rendelet;

„Kiemelt Fejlesztési Terület” jelenti a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti kiemelt fejlesztési területet;

„Ptk” jelenti a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V törvényt;

„Területrendezési Eljárás” az Előzmények (C) pontjában definiált tartalommal bír;

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

- 2.1. A Fejlesztés megvalósításához és működtetéséhez szükséges a Területrendezési Eljárás megindítása és lefolytatása, annak alapján a térségi területfelhasználási engedély beszerzése, a HÉSZ módosítása és a HÉSZ Módosítás elfogadása.
- 2.2. A fenti 2.1 pontok biztosítása érdekében a Fejlesztő a Fejlesztés megvalósításához vállalja a jelen Szerződés a 4.7 pontjában meghatározott fizetési kötelezettség teljesítését.
- 2.3. A jelen Szerződés célja a Felek részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő együttműködésük kereteit, ideértve a Területrendezési Eljárás megindításával, az Ingatlanok Kiemelt Fejlesztési Területté nyilvánításával és a HÉSZ Módosítás terveztetésével és elfogadásával, valamint a Fejlesztőt terhelő kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos együttműködésüket. Felek kiemelt célja a jelen Szerződéssel a Felek együttműködésnek szabályozása és a Fejlesztés megvalósításának lehetővé tétele érdekében a Felek joga és kötelezettségei rögzítése különös tekintettel arra, hogy a Fejlesztés elmaradása a Fejlesztő számára a már eddig befektetett eszközök és általa eszközölt ráfordításokra tekintettel - kiemelten magas mértékű.
- 2.4. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat a Szerződésben rögzített célok megvalósítása érdekében - az önkormányzati feladatai ellátása körében az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a alapján - a Szerződéssel településrendezési szerződést köt a Fejlesztővel arra vonatkozóan, hogy a Területrendezési Eljárást megindítja, és a HÉSZ Módosítással kapcsolatos szükséges eljárásokat lefolytatja.

3. AZ ÖNKORMÁNYZAT KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSA

KISBENKŐSÉNY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS # 2024.05.19.

- 3.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy a jelen Szerződés aláírását követő [15] napon belül a Területrendezési Eljárás megindításával kapcsolatos képviselő-testületi határozatokat meghozza. Az Önkormányzat vállalja, hogy a térségi területfelhasználási engedély megszerzéséhez szükséges intézkedéseket azok felmerülését követően elvárható határidőn belül megteszi.
- 3.2. Az Önkormányzat vállalja, hogy a jelen Szerződés aláírását követő [15] napon belül az Ingatlanok Kiemelt Fejlesztési Területté nyilvánítja határozatában.
- 3.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a HÉSZ Módosításának kezdeményezéséről a képviselő-testületi döntést meghozza, valamint lefolytatja és a HÉSZ Módosítást elfogadására irányuló eljárásokat – és amennyiben ennek jogszabályi feltételei fennállnak – a képviselőtestület elé terjeszti elfogadásra. Ugyanakkor a Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a képviselő-testület jogalkotási jogkörében a Fejlesztés megvalósítását lehetővé nem tevő döntést is hozhat (többek között a HÉSZ Módosítás előterjesztésének elutasításával, a HÉSZ Módosítás elfogadásának elutasításával vagy a Projekt megvalósítást nem a Fejlesztő által tervezett tartalommal történő elfogadásával).
- 3.4. Önkormányzat vállalja, hogy a jelen Szerződés megkötését követően megkötí az Előzmények (F) pontja szerinti Gesztorsági szerződést Karakószörcsök Község Önkormányzatával a Fejlesztő erre vonatkozó felhívása kézhezvételét követő 15 napon belül.
- 3.5. Az Önkormányzat vállalja, hogy a hatályos jogszabályok keretei között együttműködik a Fejlesztővel a közműszolgáltatókkal és más szolgáltatókkal való egyeztetés, valamint az engedélyezési, földhivatali, egyéb hatósági és szakhatósági eljárásokhoz szükséges hozzájárulások, nyilatkozatok stb. beszerzése során és vállalja, hogy az azokhoz szükséges tulajdonosi, közútkezelői és egyéb hozzájárulásokat biztosítja. A Felek rögzítik, hogy ahol a jelen Szerződés építési- vagy létesítési engedélyre, térségi területrendezési engedélyre, vagy használatbavételi, illetőleg forgalomba helyezési engedélyre hivatkozik, azon a véglegessé vált és végrehajtható engedélyt vagy azzal egyenértékű, jogszabályban meghatározott aktust kell érteni. Az Önkormányzat vállalja továbbá, hogy amennyiben a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet alkalmazása (azaz Területrendezési Eljárás a teljes fejlesztést lehetővé tevő sikeres lefolytatása illetve a térségi területfelhasználási engedély a teljes Fejlesztés tekintetében történő megszerzése) vagy egyéb indokra tekintettel a Fejlesztés keretében megvalósítandó sajátos építmények illetve ezek műtárgyai elhelyezése érdekében további települési önkormányzatok együttműködése válik szükségessé akár azért, mert azok helyi építési szabályzata módosítása szükséges, akár más okból, együttműködik a Fejlesztővel és az érintett önkormányzatokkal az érintett önkormányzatok részéről szükséges lépések és jogcselekmények megtétele érdekében, aktívan támogatja és elősegíti azt, hogy ezen szükséges további jogcselekményeket az érintett önkormányzatok megtegyék és a tőlük szükséges nyilatkozatok rendelkezésre álljanak.
- 3.6. A Fejlesztés végrehajthatósága érdekében az Önkormányzat a kezelői, tulajdonosi és egyéb nem hatósági minőségben nyújtandó nyilatkozatát, hozzájárulását az ezen hozzájárulások kiadására vonatkozó eljárását szabályozó jogszabályok által biztosított elvárható időn belül köteles megadni, továbbá az Önkormányzat a részben vagy egészben a tulajdonában álló, illetve vele szerződéses kapcsolatban álló személyek és szervezetek együttműködése érdekében közbenjár, a jogszabályok és a vonatkozó szerződés által meghatározott keretek között.

4. A FEJLESZTŐ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI MEGVALÓSÍTÁSA

- 4.1. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést kizárólag saját költségén végzi el, ideértve a minden Területrendezési Eljárással és HÉSZ Módosítással kapcsolatos tervezési és engedélyeztetési költségek megfizetését is.
- 4.2. A jelen Szerződés teljesítésével kapcsolatban a Fejlesztő feladatai:
 - (a) a Fejlesztő a Területrendezési Eljárás megindításához és lefolytatásához szükséges dokumentációt (ideértve az ahhoz szükséges képviselőtestületi határozat tervezetét) részben elkészítette, s Fejlesztő kötelezi magát, hogy a jelen 4.2.a) pont szerinti összes tervezői költséget viseli;
 - (b) a Fejlesztő a HÉSZ Módosítás elfogadására irányuló eljárás megindításához és lefolytatásához szükséges dokumentáció (ideértve az annak elfogadására irányuló képviselőtestületi határozat tervezetét is) bizonyos munkarészeit elkészítette, s Fejlesztő kötelezi magát, hogy a jelen 4.2.b) pont szerinti összes tervezői költséget viseli, ideértve a Főépítész Fejlesztéssel kapcsolatos eljárásokban való közreműködésével összefüggő díjazást is;
- 4.3. A Fejlesztő az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (5) bekezdésében foglaltakra tekintettel a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Önkormányzat – Kisberzseny Község Önkormányzat jegyzője útján – a Fejlesztési Ingatlanok tulajdoni lapjaira feljegyeztesse a településrendezési kötelezettség tényét.
- 4.4. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a Fejlesztés megvalósítását lehetővé tartalommal nem kerül a HÉSZ Módosítás elfogadásra, Fejlesztőt semmilyen fizetési kötelezettség nem terheli a jelen Szerződés vagy egyéb jogcím alapján függetlenül attól, hogy a fejlesztés megvalósítására más jogalkotási, hatósági vagy egyéb szabályozási eszköz által lehetősége nyílt.
- 4.5. A Fejlesztő kötelezettséget vállal, hogy a jelen Szerződés 1-3 sz. mellékleteiként csatolt dokumentáció azon elemei tekintetében, melyek műszaki tervezési szolgáltatást igényelnek, a tervezővel a szerződést olyan tartalommal köti meg, hogy az lehetőséget biztosítson arra, hogy a jelen Szerződés aláírását követően az Önkormányzat az elkészített tervdokumentációk és szellemi alkotások tekintetében teljeskörű felhasználási jogot kapjon. A Fejlesztő kötelezettséget vállal, hogy a jelen Szerződés aláírását követően az Önkormányzat erre irányuló kérése kézhezvételét követő öt (5) munkanapon belül aláírja az Önkormányzat által kért tartalommal a tervezési szerződés(ek)be való belépéshez szükséges dokumentumokat, illetve megteszi az ehhez szükséges nyilatkozatokat.
- 4.6. A Fejlesztő fizetési kötelezettséget vállal a 4.6 pont szerinti tervezési szerződés díjának kifizetésére.

5. EGYÜTTMŰKÖDÉS

- 5.1. A 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.

- 5.2. A 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 jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel (kivéve, ha Felek ettől közös akarattal eltértek).
- 5.3. A Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződéssel kapcsolatban bármilyen jognyilatkozat érvényességi feltétele az írásbeli alak. A Szerződés vonatkozásában írásbelinek kell tekinteni az ajánlott, tértivevényes postai küldeményt vagy személyesen átvett írásbeli anyagot. A Felek által elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni: (i) személyesen vagy futár útján történő kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott Félnél igazoltan átadják; (ii) postai (tértivevényes, ajánlott, avagy egyéb könyvelt) küldemény esetén, amikor annak kézbesítése igazoltan megtörténik, azzal hogy amennyiben a küldemény „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át” vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a másik Fél címéről, akkor a küldemény visszaérkezésének napját tekintik a Felek a kézbesítés napjának. A címváltozásról a Felek a jelen rendelkezés szerint kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni a fentiek szerint megküldött értesítéssel.

6. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG

- 6.1 Ha a jelen 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 érthetetlenné válna vagy Felek a Szerződést az adott rendelkezés hiányában nem kötötték volna meg az itt meghatározott feltételekkel.

7. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐ SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA

- 7.1. A Felek megállapodnak, hogy a Fejlesztő jogosult a jelen Szerződésben fennálló szerződői pozícióját részben vagy egészben, egyoldalú írásos nyilatkozatával a társasági adóról szóló törvény szerinti kapcsolt vállalkozására átruházni a Ptk. 6:208 § szerint. A szerződésátruházáshoz az Önkormányzat, mint szerződésben maradó fél a jelen Szerződés aláírásával a Ptk. 6:209 § szerint előzetesen hozzájárul és a hozzájárulás visszavonására vonatkozó jogáról lemond. Az átruházás feltétele, hogy a szerződésbe belépő kapcsolt vállalkozás valamely Ingatlan tulajdonjogát megszerezze. Amennyiben a jelen pont szerinti átruházásra tekintettel a Fejlesztő oldalán a Szerződésben több szerződő fél jelenik meg, a jelen Szerződésben a Fejlesztőt terhelő fizetési kötelezettségek őket az önkormányzat felé a Fejlesztő a szerződésátruházásra vonatkozó nyilatkozatában megjelölt arányban terhelik. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Felek jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át.
- 7.2. Ha a Szerződés a Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.

8. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS

- 8.1. Mindegyik Fél maga viseli a jelen Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.
- 8.2. A Szerződés kizárólag írásban, Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Felek egyetértésével lehet eltérni.
- 8.3. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírásához, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 8.4. A Fejlesztő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) 1. pontja b) alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül.
- 8.5. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan köztűttik felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon észszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a jelen Szerződésből vagy azzal összefüggésben keletkezik a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény vagy annak megfelelő mindenkor hatályos jogszabály rendelkezései alapján a hatáskörrel és az illetékességgel rendelkező magyar bíróság jár el.
- 8.6. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadóak.
- 8.7. A jelen Szerződés négy (4) darab egymással megegyező példányban készült, amelyből kettő (2) példány a Fejlesztőt és kettő (2) példány az Önkormányzatot illeti meg.
- 8.8. Felek a jelen Szerződést, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

**KISBERZSENY KÖZSÉG
ÖNKORMÁNYZATA**

Ferenczy Lajos
polgármester

ABS TWO HUN Kft.

Kincses Ármin, Marczin Mónika Csilla
ügyvezető