

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. szeptember 7-i nyílt rendkívüli ülésén.

Az ülés helye: **Budajenői Közös Önkormányzati Hivatal tárgyalóterme**
2093 Budajenő, Fő u. 1-3.

Jelen vannak: **Budai István polgármester**
Kuli László alpolgármester
Kompp György képviselő
Marton Krisztina képviselő
Bartos Gyárfás képviselő
Reisner Tamás képviselő
Csörgő Józsefné képviselő
dr. Kovács Dénes jegyző, jegyzőkönyvvezető
Herb József BNNÖ elnök

Javasolt napirendi pont:

Nyílt ülés:

- 1.) Településrendezési eszközök módosításának elfogadása egyszerűsített eljárásban**
Előterjesztő: Budai István polgármester
- 2.) Döntés településrendezési eszközök módosításáról tárgyalásos eljárásban**
Előterjesztő: Budai István polgármester
- 3.) Ingatlanok értékesítése**
Előterjesztő: Budai István polgármester

Budai István polgármester: Köszöntöm a megjelent képviselő-testületi tagokat. (A nyílt ülést 8:00 órakor megnyitja.) Megállapítom, hogy a testület a jelenlévő 7 fővel határozatképes. Három napirendi pont lett meghirdetve. Kérdezem, hogy van-e a napirendi pontokkal kapcsolatosan kérdés, észrevétel? (Kérdés, észrevétel nem volt.) Aki a napirendi pontokkal egyetért, kérem, kézfeltartással szavazzon!

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete 7 egyhangú igen szavazattal a nyílt rendkívüli ülés napirendi pontjait elfogadta.

Budai István polgármester: Van-e további kérdés? (További kérdés nem volt.) Akkor áttérünk a napirendek tárgyalására.

NAPIREND TÁRGYALÁSA

- 1.) napirendi pont**
Településrendezési eszközök módosításának elfogadása egyszerűsített eljárásban

Budai István polgármester: A településrendezési eszközeink egyszerűsített eljárásban történő módosítása a végső szakaszába ért, amikor döntenünk kell a HÉSZ módosításáról. A módosítás érinti a Szőlődomb II-n az ún. Gaál villa telkét az erdő alatt, amely ezáltal kerül különleges lakó övezetbe. Eredetileg mezőgazdasági terület volt, ezért csak így kapható rá használatba vételi engedély. Azt is kiderítettük, hogy a pince átnyúlik egy mellette lévő telekre, így ez is megoldásra várt, hogy azonos besorolású telkeken lehessen az épület és a pince. A Rozmaring utcában is módosításra került a telkek beépíthetősége az Lk5-II övezetben, így gyakorlatilag két lakóház építhető e telkeken. A Szőlődomb ÉK-i részén van egy új zöldterületi övezet, amely közkert lett. Végül a Magtár mellett a leendő tavas park helyének besorolását is módosítani kellett a beépíthetőség végett.

Az állami főépítész a dokumentumok áttanulmányozása után megküldte a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszközök elfogadásához. Az abban foglaltak alapján a számozási, jelölési ellentmondásokat kijavítottuk, megállapításokat, illetve tájékoztatást elfogadhatjuk.

Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök módosításának elfogadási sorrendje kötött, először a szerkezeti terv módosítására vonatkozó döntést szükséges meghozni határozattal, majd ezt követi a rendeletről történő döntés.

Van-e kérdése, észrevétele valakinek? Nincs. Akkor tehát két döntést kell hoznunk, előbb a határozat elfogadásáról, majd a rendelet megalkotásáról. Aki a határozat tervezet elfogadja az előterjesztésben foglaltak szerint, kérem, kézfeltartással szavazzon!

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete 7 egyhangú igen szavazattal az alábbi határozatot fogadta el:

**Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
58/2018.(IX.7.) számú határozata
Budajenő község településszerkezeti tervének megállapításáról szóló
87/2017. (X.26.) számú határozat módosításáról**

1. Budajenő Község Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Budajenő község Településszerkezeti Tervének módosítását jelen határozat 1-2. melléklete alapján állapítja meg:
 - a. 1. melléklet: szöveges munkarészek
 - 1.1. A szerkezeti terv leírásának módosítása
 - 1.2. Változások az előző településszerkezeti tervhez viszonyítva
 - 1.3. A település területi mérlege
 - b. 2. melléklet: tervi munkarész
M=1:5000 méretarányú szerkezeti tervlap módosítása
2. Jelen határozattal egyidejűleg hatályát veszti Budajenő község településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 87/2017. (X.26.) sz. határozat 6. mellékletével megállapított szerkezeti tervlap és helyébe jelen rendelet 2. melléklet szerinti TSZT-M2 szerkezeti tervlap módosítása lép.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településszerkezeti terv elfogadásáról a partnereket tájékoztassa, az elfogadott tervet küldje meg az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak, az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, érdekelt önkormányzatoknak és partnereknek.

Felelős: Budai István polgármester

Határidő: azonnal

1. számú melléklet az 58/2018.(IX.7.) számú határozathoz

1. MELLÉKLET - SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

1.1. SZERKEZETI LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA

A szerkezeti leírás 3.1. Az egyes területfelhasználási egységek jellemzői c. fejezetében szereplő táblázat az alábbi sorral egészül ki:

	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közmű-vesítettség mértéke
K-Lg	Különleges terület - lakó-gazdálkodó terület	0,8	teljes

A szerkezeti leírás az alábbi 3.2.4.8. Különleges terület - lakó-gazdálkodó terület fejezettel egészül ki:

3.2.4.8. Különleges terület - lakó-gazdálkodó terület (K-Lg)

A terület elsősorban lakóépületek, valamint növénytermesztéshez és állattartáshoz kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - lakó-gazdálkodó terület területfelhasználási egységbe tartozik:

- a Szőlődomb északnyugati részén fekvő terület.

A szerkezeti leírás 3.2.4.2. Különleges terület - magtár alpontja az alábbiak szerint módosul:

3.2.4.2. Különleges terület - magtár (K-M)

A terület kultúrával és idegenforgalommal, vendéglátással kapcsolatos szolgáltató funkciójú építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - magtár területfelhasználási egységbe tartozik:

- a Magtár utcában található műemlék épület telke és környezete.

A szerkezeti leírás 3.3.2.1. Közkert alpontja az alábbiak szerint módosul:

3.3.2.1. Közkert (Zkk)

Közkert: 1 hektárnál kisebb, legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület.

Meglévő közkertek:

- = Szőlődombon kijelölt zöldterület,
- = a Szőlőhegyi út és a Kápolna utca találkozásánál fekvő terület,
- = a temetőtől nyugatra és keletre fekvő területek,
- = a Fő tér,
- = a Budajenő-patak Zsíroshegyi-mellékága mentén kijelölt zöldterületek,
- = a belterület délnyugati részén fekvő fejlesztési területhez kapcsolódóan kijelölt zöldterület,
- = a Pátyi utcában a telki településhatáron fekvő terület,
- = a Hilltop sétány és a Szent Imre utca közötti terület,
- = a Mélyárok utca mentén kijelölt zöldterület,
- = az Öregtemplom környezete,
- = A Mélyárok utca vonalának északi folytatása mentén kijelölt zöldterület,
- = Az Öregtemplomtól északra kijelölt zöldterület.

Új közkert:

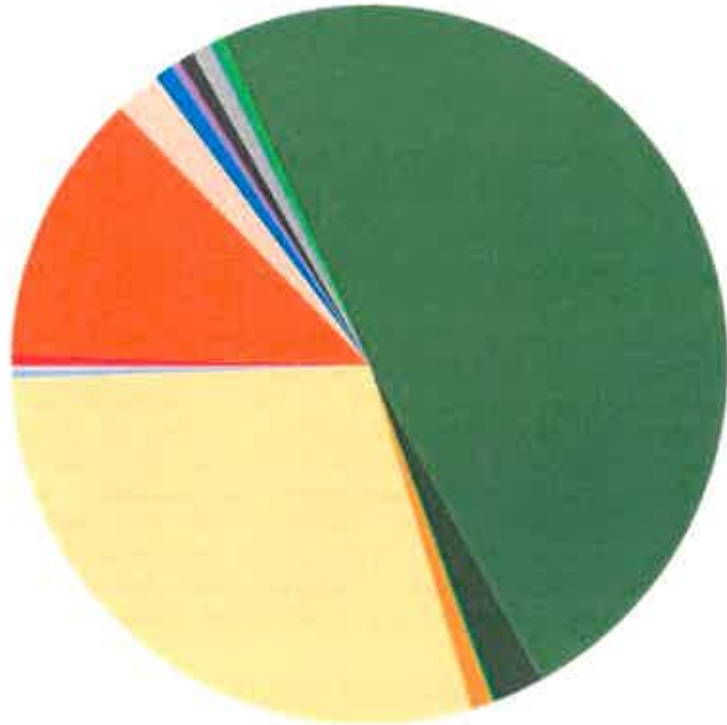
- A Szőlődomb északkeleti részén fekvő zöldterület.

1.2. VÁLTOZÁSOK AZ ELŐZŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ VISZONYÍTVA

Sor-szám	Hatályos területfelhasználási egység	Tervezett területfelhasználási egység	Terület nagysága (ha)	Változtatás indoka
Új beépítésre nem szánt terület				
2.	Kertvárosias lakóterület	Zöldterület - közkert	0,20	A módosítással érintett területen tervezett lakóterületi fejlesztési beruházás részeként egy új zöldterület kialakítása is tervezett az intenzívebb beépítésű területek kiszolgálásaként.
Beépítésre szánt területen belüli átsorolás				
1.	Kertvárosias lakóterület	Különleges terület - lakó-gazdálkodó terület	2,9	A tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése.
4.	Kertvárosias lakóterület	Különleges terület - magtár	0,27	A területtől északra fekvő magtárat egy kültéri kiállítótérrel szeretné bővíteni a település önkormányzata.

1.3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Területfelhasználási kategória		Közigazgatási terület: 1241,8 ha	
Területfelhasználási kategória	ha	%	%
Beépítésre szánt terület			
Kisvárosias lakóterület	Lk	6,83	0,56
Kertvárosias lakóterület	Lke	170,7	13,75
Falusias lakóterület	Lf	31,11	2,51
Településközpont terület	Vt	12,43	1,00
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	4,13	0,32
Különleges terület-temető	K-T	1,28	
Különleges terület-magtár	K-M	0,8	
Különleges terület-sportterület	K-Sp	5,31	
Különleges terület-rekreációs terület	K-Re	2,12	
Különleges terület-szennyvíztisztító	K-Szt	1,10	1,25
Különleges terület-szakrális terület	K-Sz	0,06	
Különleges terület-pincesor	K-Ps	1,85	
Különleges terület- lakó-gazdálkodó terület	K-Lg	2,90	
Beépítésre nem szánt terület			
Közlekedési terület - közút	Köu	11,40	0,92
Zöldterület - közkert	Zkk	7,39	0,61
Védelmi erdőterület	Ev	583,38	46,98
Gazdasági erdőterület	Eg	27,44	2,21
Közjóléti erdőterület	Ek	2,7	0,19
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	12,93	1,04
Általános mezőgazdasági terület	Má	347,92	28,02
Vízgazdálkodási területek	V	4,28	0,34
Különleges beépítésre nem szánt terület- rekreációs terület	Kb-Re	3,73	0,30



2. MELLÉKLET - SZERKEZETI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA

Aki a helyi építési szabályzatról szóló rendelet módosítását elfogadja az előterjesztésben foglaltak szerint, kérem, kézfeltartással szavazzon!

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete 7 igen szavazattal az alábbi rendeletet alkotta meg:

BUDAJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 13/2018. (IX.7.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

BUDAJENŐ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 12/2017. (X.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 12/2017. (X.27.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1. § (1) Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2017. (X.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A Rendelet mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-2)
2. melléklet: Telekalakítási és beépítési előírások
3. melléklet: Közlekedési területek előírásai
4. melléklet: Szabályozási terv módosítása (SZT-1AM2, SZT-1BM2)”

(2) A HÉSZ 7. § (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép.”

„(2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével érintett területen - a belterület és belterületbe vonható terület kivételével - új épület tájba illeszkedése látványtervvel igazolandó. A környezeti állapotadat részét képező látványtervnek a 1103 j. között illetve a szomszédos közterületek felőli látványkapcsolatokat továbbá a meglévő területhasználathoz való illeszkedést kell bemutatnia.

(3) A HÉSZ 29. §-a az alábbiak szerint módosul:

„29.5 A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- | | |
|--------------------------------------|---------|
| a) Kisvárosias lakóterület | (Lk) |
| b) Kertvárosias lakóterület | (Lke) |
| c) Falusias lakóterület | (Lf) |
| d) Településközpont terület | (Vt) |
| e) Kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz) |
| f) Különleges területek | |
| fa) temető | (K-T) |
| fb) magtár | (K-M) |
| fc) szakrális terület | (K-Sz) |
| fd) pincesor | (K-Ps) |
| fe) sportterület | (K-Sp) |
| ff) rekreációs terület | (K-Re) |
| fg) szennyvíztisztító | (K-Szt) |
| fh) lakó-gazdálkodó terület | (K-Lg) |

(4) A HÉSZ 38. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

38.§ (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

a) temető	(K-T)
b) magtár	(K-M)
c) szakrális terület	(K-Sz)
d) pincesor	(K-Ps)
e) sportterület	(K-Sp)
f) rekreációs terület	(K-Re)
g) szennyvíztisztító	(K-Szt)
h) lakó-gazdálkodó terület	(K-Lg)

(5) A HÉSZ az alábbi 46/A.§-sal egészül ki:

„31/A. KÜLÖNLEGES TERÜLET - LAKÓ-GAZDÁLKODÓ TERÜLET

46/A.§ (1) Különleges terület - lakó-gazdálkodó terület a Szabályozási terven K-Lg jellel jelölt építési övezet, amely elsősorban lakóépületek, valamint növénytermesztéshez és állattartáshoz kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az épület:

- a) lakó;
- b) növénytermesztéshez kapcsolódó;
- c) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- e) szolgáltató;
- f) kulturális;

rendeltetést tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés d)-e) pontok szerinti rendeltetés önálló épületben egy lakóépület megléte esetén építhető.

(4) Az építési telken legfeljebb 2 épület helyezhető el.

(5) Egy épületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(6) 2 lakást tartalmazó épületben lakásonként legalább 25 m² bruttó alapterület kizárólag gépjárműtároló céljára alakítható ki és használható fel.

(7) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:

- a) trágyatároló;
- b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- c) zászlótartó oszlop.

(8) A közművesítettség mértéke: teljes.

(9) K-Lg1 építési övezetben lévő építési telken a második fő rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m.

(10) K-Lg1 építési övezetben állattartó építmény elhelyezhető, építési helyen belül a telekhatártól legalább 30,0 m-re.

(11) K-Lg1 építési övezetben a hátsókertben sportolási célú építmény nem helyezhető el.

(12) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.”

(6) A HÉSZ 32.§-a az alábbi rendelkezéssel egészül ki:

„(3a) Lke-5/2 építési övezetben egy telken legfeljebb két lakóépület, épületenként 1 lakás építhető.”

„(6a) Lke-8/2 építési övezetben egy telken legfeljebb két lakóépület, legfeljebb 4 lakás építhető.”

(7) A HÉSZ 40.§-a az alábbi rendelkezéssel egészül ki:

„(6) K-M építési övezetben új épület építése esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 4,5 m, műemlék épület esetén kialakult.”

2. § A HÉSZ 2. mellékletének 2.2. Kertvárosias lakóterület pontjában szereplő táblázat az alábbi sorokkal egészül ki:

	A	B	C		D		E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható építési telek megengedett telekszélessége (m)		A kialakítható építési telek megengedett területe (m ²)		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Elhelyezhető épületek maximális száma		
2			min.	max.	min.	max.						
19a	Lke-5/2	SZ	16,0	-	1000	-	25	65	4,5	2		
25a	Lke-8/2	SZ	16,0	-	4000	-	20	70	4,5	2		

3. § A HÉSZ 2. mellékletének 2.6. Különleges területek pontjában szereplő táblázat 4. sora az alábbiak szerint módosul, illetve az alábbi sorral egészül ki:

	A	B	C		D		E	F	G	H	I
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható építési telek megengedett telekszélessége (m)		A kialakítható építési telek megengedett területe (m ²)		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)		
2			min.	max.	min.	max.					
4	K-M	SZ	-	-	2000	-	15	10	4,5/K*		
11	K-Lg1	SZ	16,0	-	8000	-	10	80	9,0**		

* 40. § (6) bekezdés előírásainak megfelelően

** 46/A. § (9) bekezdés előírásainak megfelelően

4. § A HÉSZ 1. melléklete szerinti SZT-1AM és SZT-1BM tervlapja hatályát veszti és helyébe jelen rendelet melléklete szerinti SZT-1AM2 és SZT-1BM2 tervlapok lépnek.

5. § Jelen rendelet a jóváhagyását követő 15. napon lép hatályba.

Budai István sk
Polgármester

dr. Kovács Dénes sk
Jegyző

1. MELLÉKLET A 13/2018. (IX.7.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ: Szabályozási terv módosítása

JELMAGYARASZAT

VEHÉNYVÖZÁRÁS ÉS VIZELÉKELÉS TUDOMÁSI TERVÉNEK MEGVALÓSÍTÁSÁNAK VIZUÁLIS SZERKEZETI TERVÉNEK

- Jelölés: Környezetvédelmi védelmi határ
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Jelölt terület, zöldterület
- Jelölés: Víznyelőcső kiépítendő mélyérintő
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték

ÉRTELMEZTETÉSI TÁBLA

- Jelölés: Víznyelőcső kiépítendő mélyérintő
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Jelölt terület, zöldterület
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték

HASZÁNLATI TERVEZÉS TELKI VÖZÁRÁS ÉS VIZELÉKELÉS TUDOMÁSI TERVÉNEK MEGVALÓSÍTÁSÁNAK VIZUÁLIS SZERKEZETI TERVÉNEK

- Jelölés: Víznyelőcső kiépítendő mélyérintő
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Jelölt terület, zöldterület
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték

TELKI VÖZÁRÁS ÉS VIZELÉKELÉS TUDOMÁSI TERVÉNEK MEGVALÓSÍTÁSÁNAK VIZUÁLIS SZERKEZETI TERVÉNEK

- Jelölés: Víznyelőcső kiépítendő mélyérintő
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Jelölt terület, zöldterület
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték

ÉRTELMEZTETÉSI TÁBLA

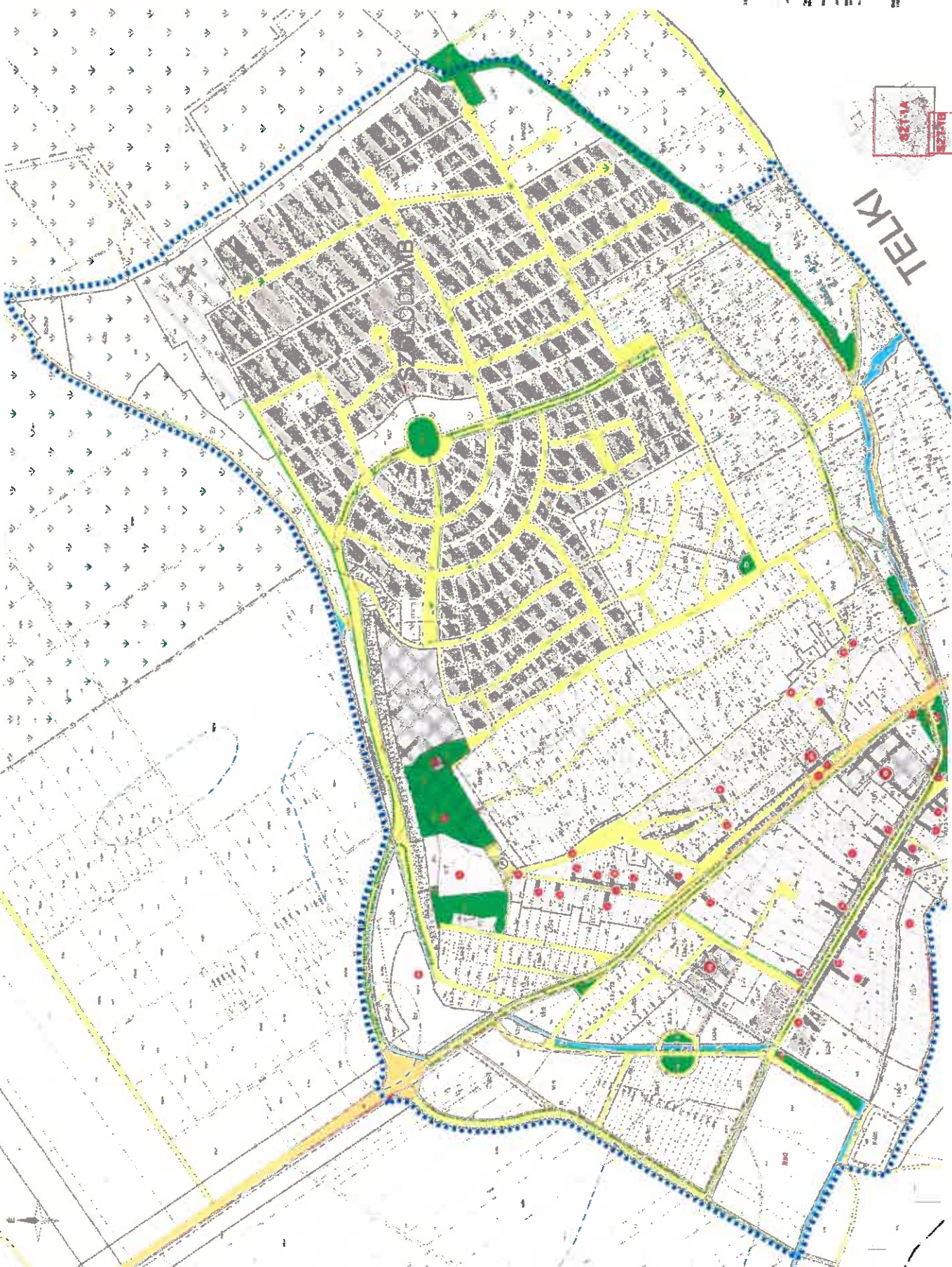
- Jelölés: Víznyelőcső kiépítendő mélyérintő
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Jelölt terület, zöldterület
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték

HASZÁNLATI TERVEZÉS TELKI VÖZÁRÁS ÉS VIZELÉKELÉS TUDOMÁSI TERVÉNEK MEGVALÓSÍTÁSÁNAK VIZUÁLIS SZERKEZETI TERVÉNEK

- Jelölés: Víznyelőcső kiépítendő mélyérintő
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Jelölt terület, zöldterület
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték

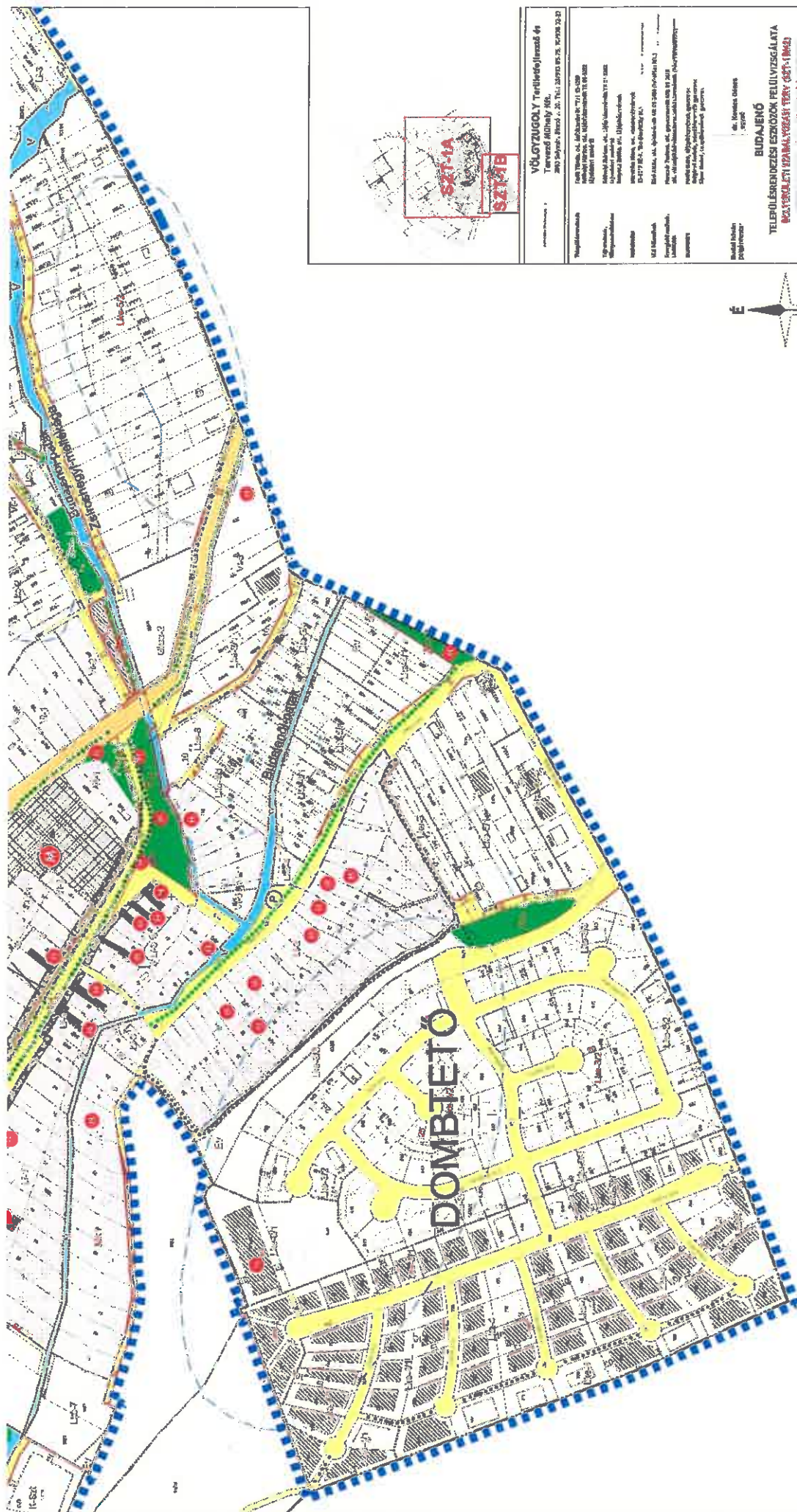
TELKI VÖZÁRÁS ÉS VIZELÉKELÉS TUDOMÁSI TERVÉNEK MEGVALÓSÍTÁSÁNAK VIZUÁLIS SZERKEZETI TERVÉNEK

- Jelölés: Víznyelőcső kiépítendő mélyérintő
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Jelölt terület, zöldterület
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték
- Jelölés: Víznyelőcső vezeték



TELKI





VÖLYZNGOLY Területfejlesztés 4a
 Tervezés Műhely Kft.
 280 Sálkány, Árpád u. 20. Tel: 0630 85.76. 8090 28-80
 Adószám: 15620462-10-00000000-124-00000000
 Ügyfélszolgálat: 06 30 487 8030

TERVEZÉSI ÉRTELMEZŐ
 Könyvkiadó: Műhely Kft., Adószám: 15620462-10-00000000-124-00000000
 Szerkesztő: Műhely Kft., Adószám: 15620462-10-00000000-124-00000000
 Illusztráció: Műhely Kft., Adószám: 15620462-10-00000000-124-00000000
 Szerkesztő: Műhely Kft., Adószám: 15620462-10-00000000-124-00000000
 Adószám: 15620462-10-00000000-124-00000000
 Adószám: 15620462-10-00000000-124-00000000
 Adószám: 15620462-10-00000000-124-00000000
 Adószám: 15620462-10-00000000-124-00000000

dr. Kovács István
 Értékelő

BUDAJENŐ
 TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ÉRTELMEZŐK FELÜLVIZSGÁLATA
 POLYMERLETT TERVEZÉSI TITKÁRSÁG (PCTT) IRODA
 1045 Budapest, Könyvesdy Károly utca 4-8. Tel: 06 1 461 4000
 Adószám: 11363802-10-00000000-124-00000000
 Ügyfélszolgálat: 06 1 461 4000

2018. május 14. m.
 VTA: 1779/16/16/001/18000_16/16000_16/16000/16000



Jelmagyarázatot lásd az SZT-1A tervleíróban.

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

2.) napirendi pont

Döntés településrendezési eszközök módosításáról tárgyalásos eljárásban

Budajenőn Perbál felőli részén elhelyezkedő körforgalom melletti területen egy közcélú beruházás megvalósítását tervezi az ÉDV Zrt., amelyhez az Önkormányzatunk segítségét kérte. Ez egy 18 teleülést ellátó regionális központ lesz, amely jelentős iparüzési adó bevételt fog eredményezni. Előzetes megállapodást kötöttünk a tulajdonosokkal és az ÉDV Zrt.-vel, hogy a szükséges eljárásokat lefolytassuk. A terület kialakítás, telekhatár-rendezés földhivatali jóváhagyását követően a közreműködésünkkel kerülhet sor a művelési ág változtatása, majd a telkek adásvételére az Önkormányzat, azt követően pedig az ÉDV Zrt. felé. Az ÉDV Zrt.-vel kötött előszerződés alapján a cég 45 milliót fizet az önkormányzatnak, amely összeg tartalmazza a telkek vételárát, amelyet a tulajdonosoknak fizetünk ki, illetve az eljárás összes díját, és kb. 20 millió pluszt. Mindez nagyon bonyolult eljárás útján folytatható le, amelyet a tulajdonosok nem vagy nagy nehézségek árán tudnának elintézni. Megértették, hogy a mostani állapot szerint ezek csak termőföldek, és a vételár töredékéért tudnák csak eladni. A fenti eljárások lefolytatása hosszú procedúra lenne és plusz költségekbe kerülne számukra, ezért megéri nekik, ha az önkormányzat intézi a teljes eljárást. A vételár mindezekre figyelemmel lett kalkulálva, amit elfogadtak.

A kialakítandó telkek beépíthetőségéhez szükséges a HÉSZ módosítása is, mivel a terület túlnyomó része jelenleg mezőgazdasági besorolású, és nem beépíthető. Tekintettel arra, hogy a beruházás a vízközmű fejlesztési célra tekintettel a közcélt szolgálja, javaslom, hogy nyilvánítsuk a területet kiemelt fejlesztési területté, amelyre tekintettel az egyszerűbb és gyorsabb tárgyalásos eljárás keretében módosíthatóak a településrendezési eszközeink.

A második döntés szolgálja a művelésből kivonást és belterületbe vonást, amelybe a szomszédos érintkező telkek is bevonásba kerülnek majd, az utat és egy árkot is beleértve. Az erdőt nem érinti a változtatás, mert az nagyon hátráltatná a dolgot.

Megkerestük a településrendezési eszközeinket előkészítő céget a Völgyzugoly Művek Kft.-t a szakmai állásfoglalása és árajánlat megadása érdekében. A cég álláspontja szerint a HÉSZ módosítása tárgyalásos eljárás keretén belül történhet a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításra tekintettel. A módosításra 1.200.000,- Ft + ÁFA tervezési díj ajánlatot adták. Az ÉDV által előzetesen már megküldött 27 millió forint fedezi ezt is. A telkek problémások, mivel ökofolyosón helyezkednek el, illetve a szőlőkataszterben is szerepelnek. Mindezt 6 hétre vállalta a Völgyzugoly az előkészítést, de szóban ígéretet kaptam, hogy négy hét alatt megpróbálják elvégezni a munkát.

Marton Krisztina: amennyiben lesz ügyfélszolgálat is a területen, nem kell e most döntést hozni járda esetleges építése, vagy buszmegálló áthelyezése miatt.

Kuli László: a hosszú nyeles telken kialakítható járda, de nyilván a VOLÁN is felül fogja vizsgálni a buszmegállók számát és elhelyezkedését. Mindez a HÉSZ módosítást és a telekalakítást nem érinti. Erdő direkt jó, hogy megmarad, egyfajta védőterületként a lakóházak felé.

Dr. Kovács Dénes: a Fűzes utca felől most is elérhető a telekcsoport gyalog.

Van-e kérdése, észrevétele valakinek? Nincs. Aki az 1. határozat tervezet elfogadja a Budajenő 076/111, 076/112, 076/120, 076/123 és 076/126 helyrajzi számú ingatlanok által közrefogott, belterületbe vonásra kijelölt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról és a tervezési munkára a Völgyzugoly Művek Kft. megbízásáról a tárgyaltak szerint, kérem, kézfeltartással szavazzon.

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete 7 egyhangú igen szavazattal az alábbi határozatot fogadta el:

**Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
59/2018.(IX.7.) számú határozata**

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Budajenő 076/111, 076/112, 076/120, 076/123 és 076/126 helyrajzi számú ingatlanok által közrefogott, belterületbe vonásra kijelölt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, amely közcélú víziközmű beruházás megvalósítására tekintettel, az ÉDV Zrt. rendszerében működő régió (18 település) lakóinak közszolgáltatásokkal ellátása miatt indokolt.

A módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.r.) 32. § (1) bek. c) pontja szerinti tárgyalásos eljárásban, a partnerségi egyeztetés Önkormányzat Képviselő-testületének partnerségi egyeztetés szabályiról szóló 3/2017.(II.10.) önkormányzati rendeletében is meghatározottak szerint történik.

A Képviselő-testület a tervezési árajánlatok alapján a tervezési szerződést Völgyzugoly Művek Kft.-vel köti meg, 1.200.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 1.524.000,-Ft díjazással, amelyet az önkormányzat az ÉDV Zrt.-vel kötött előszerződésbe foglalt összeg terhére biztosít.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a szerződések megkötésére, az eljárás során az önkormányzat teljeskörű képviselőjére.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

Aki az 2. határozat tervezet elfogadja a Budajenő 029/7, 076/111, 076/112, 076/120, 076/121, 076/123 és 076/126 helyrajzi számú ingatlanok belterületbe csatolásáról és művelésből való kivonásuk támogatásáról, kérem, kézfeltartással szavazzon.

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete 7 egyhangú igen szavazattal az alábbi határozatot fogadta el:

**Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
60/2018.(IX.7.) számú határozata**

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 59/2018. (IX. 7.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a Budajenő 076/111, 076/112, 076/120, 076/123 és 076/126 helyrajzi számú ingatlanok által közrefogott, belterületbe vonásra kijelölt területet, mivel a közcélú víziközmű beruházás megvalósítására tekintettel a település lakóinak közszolgáltatásokkal ellátása azt indokolta.

A fenti határozatra, valamint arra tekintettel, hogy a terület árokkal körülvett, nehezen megközelíthető, több tulajdonos által birtokolt terület, amelynek nincs kiemelt mezőgazdasági jelentősége, Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a 029/7, 076/111, 076/112, 076/120, 076/121, 076/123 és 076/126 helyrajzi számú ingatlanok belterületbe csatolását és művelésből való kivonását.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

**3.) napirendi pont
Ingatlanok értékesítése**

Ez év júniusban kiemelt fejlesztési területté nyilvánítottuk a 385 hrsz-ú ingatlant a Patak utca elején a kifőzdével és az építőanyag kereskedéssel szemben, közérdekű beruházás indítása miatt. A HÉSZ módosítása tárgyalásos eljárásban történt meg az állami főépítész előtt, amelyre tekintettel a júliusi ülésünkön elfogadtuk a HÉSZ. módosítását.

Elindítottuk a telekalakítási eljárást a földhivatalban, amely során a változási vázrajz záradékolva lett, és az önkormányzat ügyvédje elkészítette a mellékelt adásvételi szerződés tervezeteket. A dohánybolt átköltöztetését az óvodafejlesztés megindítása sürgőssé teszi. A vállalkozók maguk kezdeményezték a telkek kialakítását és megvásárlását, helyi vállalkozások és prosperáló cégek. A Gyárfás bolttal és a Komp Épkerrel együtt itt kialakulhat egy kisebb szolgáltató rész. Egyik vállalkozás sem zajos vagy koszos, és igényes épületek lesznek ide tervezve, a lakókörnyezetbe beilleszkedve.

A sarki telket nem régen br. 10.000,-Ft/m² árért adtuk el, és ezt az árat ezek a cégek is vállalnák. A Jenei Ferenc részletre venné, az AGROVÍZ azonnal fizet.

Dr. Kovács Dénes: elírás van a szerződés tervezetben, Jenei Ferencnek kínált telek 451 m², az Agrovizé 850 m², így ezen összegeket kell beszorozni a négyzetméter árral. A sétány a harmadik telek, annak 651 m² a területe. Meg kell határozni a foglalt is.

Budai István: legyen 10 % a foglaló, amely a teljes ár megfizetése esetén betudjuk egy részletnek, és 10 havi részletet javaslok. Tekintettel arra, hogy mások a fizetési feltételek, két okiratba kellene foglalni a szerződést.

Van-e kérdése, észrevétele valakinek? Nincs. Aki a határozat tervezet elfogadja az önkormányzat tulajdonában lévő budajenői 385 helyrajzi számú ingatlanból kialakításra kerülő 385/1 és 385/2 helyrajzi számú ingatlanok értékesítéséről az előterjesztésben foglaltak szerint, az ülésen elhangzott módosításokkal, kérem, kézfeltartással szavazzon.

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete 7 egyhangú igen szavazattal az alábbi határozatot fogadta el:

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 61/2018.(IX.7.) számú határozata

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonában lévő 385 helyrajzi számú ingatlanból kialakításra kerülő 385/1 és 385/2 helyrajzi számú ingatlanokat a jelen határozat melléklete szerinti szerződésekkel eladja.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Adásvételi szerződés

Budajenő Község Önkormányzata (székhely: 2093 Budajenő, Fő utca 1-3., adószám: 15730174-1-13, statisztikai jelzőszám: 15730174-8411-321-13, képviseli: Budai István polgármester)
Eladó,

Agrovíz Kezelési Kft. (székhely: 2074 Perbál, József Attila utca 11.; cégjegyzékszám: 13-09-176723; statisztikai számjel: 25349656-3600-113-13; adószám: 25349656-2-13; képviseli: Püspök Miklós ügyvezető), mint **Vevő,**

között az alábbi feltételek szerint:

1. A szerződő felek rögzítik, hogy:

- a **budajenői 384** hrsz. alatt felvett, 1618 m² területű, "kivett közterület" megnevezésű ingatlan Budajenő Község Önkormányzatának 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, mely ingatlant terheli az ELMŰ Hálózati Kft. javára a VMB-59/2011 engedélyszámú, 174 m²-re bejegyzett, valamint a VMB-6/2013 engedélyszámú, 25 m²-re bejegyzett vezetékjog. Egyebekben ezen ingatlan tehermentes.

- a **budajenői 385** hrsz. alatt felvett, 2194 m² területű, "kivett beépítetlen terület" megnevezésű ingatlan Budajenő Község Önkormányzatának 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, mely ingatlant terheli az ELMŰ Hálózati Kft. javára a VMB-180/2009 engedélyszámú, 3 m²-re bejegyzett, valamint a VMB-6/2013 engedélyszámú, 55 m²-re bejegyzett vezetékjog. Egyebekben ezen ingatlan tehermentes.

- a **budajenői 401** hrsz. alatt felvett, 4543 m² területű, "kivett árok" megnevezésű ingatlan Budajenő Község Önkormányzatának 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, mely ingatlant terheli az ELMŰ Hálózati Kft. javára a VMB-59/2011 engedélyszámú, 7 m²-re bejegyzett, valamint a VMB-180/2009 engedélyszámú, 3-470/2009 számú vázrajz alapján 224 m²-re bejegyzett vezetékjog. Egyebekben ezen ingatlan tehermentes.

2. Az Eladó rögzíti, hogy a 2018. július 25. napján kelt, és Sári Tamás által készített 20180723 munkaszámú változási vázrajz szerint telekalakítást kezdeményezett akként, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanokat újra osztja az alábbiak szerint:

- a **Budajenő 384** hrsz alatt felvett ingatlan területe 2002 nm-re változik, megjelölése „kivett közterület”, Budajenő Község Önkormányzatának 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, mely ingatlant terheli az Elmű Hálózati Kft. javára bejegyzésre kerülő vezetékjog 65 és 218 nm területre;
- megszűnik a Budajenő 385. hrsz alatt felvett ingatlan;
- kialakításra kerül a **Budajenő 385/1** hrsz alatt felvételre kerülő, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 451 nm területű ingatlan, mely ingatlant terhei az Elmű Hálózati Kft. javára bejegyzésre kerülő vezetékjog 14 nm területre, és mely ingatlan tulajdonosa lesz telekalakítás jogcímen 1/1 arányban Budajenő Község Önkormányzata;
- kialakításra kerül a **Budajenő 385/2** hrsz alatt felvételre kerülő, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 850 nm területű ingatlan, mely ingatlan tulajdonosa lesz telekalakítás jogcímen 1/1 arányban Budajenő Község Önkormányzata;
- kialakításra kerül a **Budajenő 385/3** hrsz alatt felvételre kerülő, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 651 nm területű ingatlan, mely ingatlant terhei az Elmű Hálózati Kft. javára bejegyzésre kerülő vezetékjog 10 nm területre, és mely ingatlan tulajdonosa lesz telekalakítás jogcímen 1/1 arányban Budajenő Község Önkormányzata;
- a **Budajenő 401** hrsz alatt felvett ingatlan területe 4401 nm-re változik, megjelölése „kivett árok”, Budajenő Község Önkormányzatának 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, mely ingatlant terheli az Elmű Hálózati Kft. javára bejegyzésre kerülő vezetékjog 1 és 217 nm területre;

3. Jelen szerződés aláírásával Budajenő Község Önkormányzata eladó, mint tulajdoni várományos eladja, míg Agrovíz Kezelési Kft. vevő megvásárolja a kialakításra kerülő, **Budajenő belterület 385/2 hrsz** alatt felvételre kerülő ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított bruttó 10.000,- Ft/nm, azaz összesen 8.500.000,- Ft, azaz Nyolcmillió-ötszázezer forint vételárért, mely vételár magában foglalja a tehermentes tulajdonjog és a birtokjog árát is. Felek a vételár megfizetése vonatkozásában az alábbiak szerint állapodnak meg:

Vevő jelen szerződés aláírását követő 3 banki napon megfizet eladó részére 850.000,- Ft foglalót és vételárrészletet jogcímén a fennmaradó vételárat az Eladó 11742001-15390204 számú bankszámlájára.
4. Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, e szerint, ha a Szerződést teljesítik, a foglalót a szolgáltatás ellenértékébe be kell számítani, ha pedig a foglaló a beszámításra nem alkalmas, vagy a Szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló visszaköveteléséről való lemondás, illetőleg a foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít; a kártérítésbe azonban a foglaló értéke beszámít.
5. A szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlanrendezés alapjául szolgáló vázrajzot elfogadják és kijelentik, hogy a vázrajz alapján tulajdonukba kerülő ingatlanok megállapodásuknak megfelelnek. Felek megállapodnak, hogy az Eladó a 385/2 hrsz. alatt felvételre kerülő ingatlant a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adja Vevő birtokába. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozó, a jogszabályok által megkívánt, illetve az egyébként általában elvárható tájékoztatási kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, továbbá kijelenti, hogy legjobb tudomása szerint az ingatlan nem rendelkezik olyan hibával, illetve nem hallgat el olyan tényről vagy körülményről, amely a vételi szándékra vagy a vételár összegére kihatással lehetne.
6. A Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel kialakított ingatlant ismert és megtekintett állapotban szerzi meg, teljes körűen ismeri ezen ingatlan természeti és használati viszonyait.
7. Budajenő Község Önkormányzata kijelenti, hogy helyi önkormányzatként magyarországi jogi személy. Budajenő Község Önkormányzata képviselőjében eljáró Budai István polgármester Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 61/2018.(IX.7.) számú határozata alapján jogosult a jelen adásvételi szerződés megkötésére. Vevő képviselője kijelenti, hogy az általa képviselt társaság a magyar jog szerint megalapított és működő gazdasági társaság és a jelen szerződés aláírására felhatalmazással rendelkezik. A szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötési, elidegenítési és szerzési képességüket semmi sem korlátozza.
8. A jelen szerződéssel kapcsolatos tulajdonszerzési illeték megfizetése Vevő kötelezettsége.
9. Eladó külön bejegyzési engedélyben köteles feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adni ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az illetékes földhivatalnál az

adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen 1/1 arányban, a teljes vételár megfizetését követően.

10. A Felek jelen szerződés aláírásával kérik az illetékes Földhivatalt, hogy az Inyvtv. 47/A § (1) bekezdés b) pontja alapján a bejegyzési engedély benyújtásáig (legfeljebb a kérelem benyújtásától számított 6 hónapra) az eljárást függőben tartani szíveskedjen.
11. A szerződő felek jelen megállapodás aláírásával megbízást adnak a **Kleszó Ügyvédi Irodának** (1012 Budapest, Logodi utca 30. II/6.), Dr. Kleszó Mariann ügyvéd ügyintézője mellett a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, az ingatlan-nyilvántartási eljárás, valamint az illetékkiszabási eljárás során való képviselőre, mely megbízást eljáró ügyvéd elfogadja a jelen szerződés ellenjegyzésével. Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés akaratukkal mindenben megegyezik és kérik azt egyben a tényvázlat mellékletének is tekinteni.
12. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés a 385/2 hrsz. tulajdoni lap megnyitásától napjával lép hatályba. Felek megállapodnak, hogy amennyiben erre nem kerül sor 2019. június 30. napjáig, úgy felek azt bontó feltételnek tekintik és az eredeti állapot helyreállítása körében a már megfizetett vételárat eladó 15 napon belül visszafizeti.
13. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Ezután a felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, részletes megmagyarázást követően helybenhagyólag aláírták.

Budajenő, 2018. szeptember 10.

.....
Budajenő Község Önkormányzata
képv.: Budai István polgármester
Eladó

.....
Agrovíz Kezelési Kft.
képv.: Püspök Miklós ügyvezető
Vevő

A fenti szerződést készítettem és a mai napon, azaz 2018. szeptember 10. napján Budajenőn ellenjegyzem:

.....
Dr. Kleszó Mariann
Kleszó Ügyvédi Iroda
1012 Budapest, Logodi utca 30. II/6.
KASZ: 36063273

Adásvételi szerződés

Budajenő Község Önkormányzata (székhely: 2093 Budajenő, Fő utca 1-3., adószám: 15730174-1-13, statisztikai jelzőszám: 15730174-8411-321-13, képviseli: Budai István polgármester) **Eladó és zálogjogosult,**

Jenei Ferenc egyéni vállalkozó (születési neve: Jenei Ferenc, született: Budapest, 1963. június 8., anyja neve: Csiky Ida, lakcíme: 2074 Perbál, Patak utca 18., szig száma: 199034KA, személyi azonosító jele: 1-630608-0635, egyéni vállalkozói nyilvántartási száma: 34234784, adószáma:

66353797-1-33, statisztikai számjele: 66353797-4726-231-13, vállalkozói székhelye: 2093 Budajenő, Ady Endre utca 57., állampolgársága: magyar), mint Vevő és zálogkötelezett,

között az alábbi feltételek szerint:

4. A szerződő felek rögzítik, hogy:
 - a **budajenői 384 hrsz.** alatt felvett, 1618 m² területű, "kivett közterület" megnevezésű ingatlan Budajenő Község Önkormányzatának 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, mely ingatlant terheli az ELMŰ Hálózati Kft. javára a VMB-59/2011 engedélyszámú, 174 m²-re bejegyzett, valamint a VMB-6/2013 engedélyszámú, 25 m²-re bejegyzett vezetékjog. Egyebekben ezen ingatlan tehermentes.
 - a **budajenői 385 hrsz.** alatt felvett, 2194 m² területű, "kivett beépítetlen terület" megnevezésű ingatlan Budajenő Község Önkormányzatának 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, mely ingatlant terheli az ELMŰ Hálózati Kft. javára a VMB-180/2009 engedélyszámú, 3 m²-re bejegyzett, valamint a VMB-6/2013 engedélyszámú, 55 m²-re bejegyzett vezetékjog. Egyebekben ezen ingatlan tehermentes.
 - a **budajenői 401 hrsz.** alatt felvett, 4543 m² területű, "kivett árok" megnevezésű ingatlan Budajenő Község Önkormányzatának 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, mely ingatlant terheli az ELMŰ Hálózati Kft. javára a VMB-59/2011 engedélyszámú, 7 m²-re bejegyzett, valamint a VMB-180/2009 engedélyszámú, 3-470/2009 számú vázrajz alapján 224 m²-re bejegyzett vezetékjog. Egyebekben ezen ingatlan tehermentes.
5. Az Eladó rögzíti, hogy a 2018. július 25. napján kelt, és Sári Tamás által készített 20180723 munkaszámú változási vázrajz szerint telekalakítást kezdeményezett akként, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanokat újra osztja az alábbiak szerint:
 - a **Budajenő 384 hrsz** alatt felvett ingatlan területe 2002 nm-re változik, megjelölése „kivett közterület”, Budajenő Község Önkormányzatának 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, mely ingatlant terheli az Elmű Hálózati Kft. javára bejegyzésre kerülő vezetékjog 65 és 218 nm területre;
 - megszűnik a Budajenő 385. hrsz alatt felvett ingatlan;
 - kialakításra kerül a **Budajenő 385/1 hrsz** alatt felvételre kerülő, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 451 nm területű ingatlan, mely ingatlant terhei az Elmű Hálózati Kft. javára bejegyzésre kerülő vezetékjog 14 nm területre, és mely ingatlan tulajdonosa lesz telekalakítás jogcímen 1/1 arányban Budajenő Község Önkormányzata;
 - kialakításra kerül a **Budajenő 385/2 hrsz** alatt felvételre kerülő, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 850 nm területű ingatlan, mely ingatlan tulajdonosa lesz telekalakítás jogcímen 1/1 arányban Budajenő Község Önkormányzata;
 - kialakításra kerül a **Budajenő 385/3 hrsz** alatt felvételre kerülő, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 651 nm területű ingatlan, mely ingatlant terhei az Elmű Hálózati Kft. javára bejegyzésre kerülő vezetékjog 10 nm területre, és mely ingatlan tulajdonosa lesz telekalakítás jogcímen 1/1 arányban Budajenő Község Önkormányzata;

- a **Budajenő 401 hrsz** alatt felvett ingatlan területe 4401 nm-re változik, megjelölése „kivett árok”, Budajenő Község Önkormányzatának 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, mely ingatlant terheli az Elmű Hálózati Kft. javára bejegyzésre kerülő vezetékjog 1 és 217 nm területre;
6. Jelen szerződés aláírásával Budajenő Község Önkormányzata eladó, mint tulajdoni várományos eladja, míg Jenei Ferenc, mint egyéni vállalkozó vevő megvásárolja a kialakításra kerülő, **Budajenő belterület 385/1 hrsz** alatt felvételre kerülő ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított bruttó 10.000,- Ft/nm, azaz összesen 4.510.000,- Ft, azaz Négymillió-ötszázötvenezer forint vételárért, mely vételár magában foglalja a 2. pontban foglaltakon túl tehermentes tulajdonjog és a birtokjog árát is. Felek a vételár megfizetése vonatkozásában az alábbiak szerint állapodnak meg:
 - a. Vevő jelen szerződés aláírását követő 3 banki napon megfizet eladó részére 451.000,- Ft foglalót az Eladó 11742001-15390204 számú bankszámlájára.
 - b. Vevő a fennmaradó vételárat 10 havi egyenlő részletben fizeti meg a fent megjelölt bankszámlára. Egy havi részlet összege 405.900,-Ft, amely minden hónap utolsó napjáig esedékes, első részlet esedékessége 2018. október 31. napja. Amennyiben vevő bármilyen összeget előtörleszt, úgy a még hátralékos vételár részt fizeti a további hónapokban egyenlő részletekben.
 14. Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, e szerint, ha a Szerződést teljesítik, a foglalót a szolgáltatás ellenértékébe be kell számítani, ha pedig a foglaló a beszámításra nem alkalmas, vagy a Szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés megghiúsulásaért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló visszaköveteléséről való lemondás, illetőleg a foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít; a kártérítésbe azonban a foglaló értéke beszámít.
 15. A szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlanrendezés alapjául szolgáló vázrajzot elfogadják és kijelentik, hogy a vázrajz alapján tulajdonukba kerülő ingatlanok megállapodásuknak megfelelnek. Felek megállapodnak, hogy az Eladó a 385/1 hrsz. alatt felvételre kerülő ingatlant a foglaló megfizetésével egyidejűleg adja Vevő birtokába. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozó, a jogszabályok által megkívánt, illetve az egyébként általában elvárható tájékoztatási kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, továbbá kijelenti, hogy legjobb tudomása szerint az ingatlan nem rendelkezik olyan hibával, illetve nem hallgat el olyan tényt vagy körülményt, amely a vételi szándékra vagy a vételár összegére kihatással lehetne.
 16. A Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel kialakított ingatlant ismert és megtekintett állapotban szerzi meg, teljes körűen ismeri ezen ingatlan természeti és használati viszonyait.
 17. Budajenő Község Önkormányzata kijelenti, hogy helyi önkormányzatként magyarországi jogi személy. Budajenő Község Önkormányzata képviselőtestületének elnöke Budai István polgármester Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testület 61/2018.(IX.7.) számú határozata alapján jogosult a jelen adásvételi szerződés megkötésére. Vevő kijelenti, hogy állandó magyarországi lakóhellyel rendelkező

magyar állampolgár egyéni vállalkozó. A szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötési, elidegenítési és szerzési képességüket semmi sem korlátozza.

18. A jelen szerződéssel kapcsolatos tulajdonszerzési illeték megfizetése Vevő kötelezettsége.
19. Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az illetékes földhivatalnál az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen 1/1 arányban.
20. Jelen szerződés aláírásával felek jelzálogjogot alapítanak a Budajenő 385/1 hrsz alatt felvett ingatlanon az eladó Budajenő Község Önkormányzata javára a fennmaradó vételár, 4.059.000,- Ft és járulékai - ideértve a főkötelezettség, továbbá a kötelezettség késedelmes teljesítése esetén járó késedelmi kamatot és a zálogjog érvényesítésével összefüggő, valamint a végrehajtás keretében felmerülő költségeket is - biztosítására. Jelen szerződés aláírásával felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg a földhivatal első ranghelyi jelzálogjogot jegyezzen be a Budajenő 385/1 hrsz alatt felvett ingatlanra 4.059.000,- Ft és járulékai erejéig eladó javára.
21. A szerződő felek jelen megállapodás aláírásával megbízást adnak a **Kleszó Ügyvédi Irodának** (1012 Budapest, Logodi utca 30. II/6.), Dr. Kleszó Mariann ügyvéd ügyintézője mellett a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, az ingatlan-nyilvántartási eljárás, valamint az illetékkiszabási eljárás során való képviselőre, mely megbízást eljáró ügyvéd elfogadja a jelen szerződés ellenjegyzésével. Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés akaratukkal mindenben megegyezik és kéri azt egyben a tényvázlat mellékletének is tekinteni.
22. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés a 385/1 hrsz. tulajdoni lap megnyitásának napjával lép hatályba. Felek megállapodnak, hogy amennyiben erre nem kerül sor 2019. június 30. napjáig, úgy felek azt bontó feltételnek tekintik és az eredeti állapot helyreállítása körében a már megfizetett vételárat eladó 15 napon belül visszafizeti.
23. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Ezután a felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, részletes megmagyarázást követően helybenhagyólag aláírták.

Budajenő, 2018. szeptember 10.

.....
Budajenő Község Önkormányzata
képvt: Budai István polgármester
Eladó és zálogjogosult

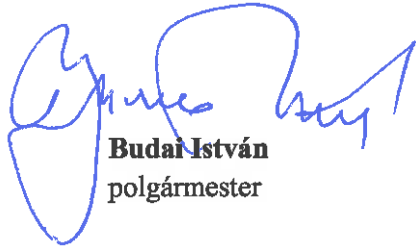
.....
Jenei Ferenc egyéni vállalkozó
Vevő és zálogkötelezett

A fenti szerződést készítettem és a mai napon, azaz 2018. szeptember 10. napján Budajenőn ellenjegyzem:

.....

Dr. Kleszó Mariann
Kleszó Ügyvédi Iroda
1012 Budapest, Logodi utca 30. II/6.
KASZ: 36063273

Budai István polgármester: Van-e valami észrevétel, hozzászólás vagy közlendő a nyílt üléshez.
Megköszönöm a Testület munkáját. A nyílt ülést 8:55 órakor bezárom.



Budai István
polgármester

Kmf.



dr. Kovács Dénes
jegyző

A kiadmány hitelül:

dr. Kovács Dénes
jegyzőkönyvvezető