

HAT/394- /2022.

Előkészítésben közreműködött:  
- Rátkai Attila városi főépítész  
- Schósz Gabriella irodavezető

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Hatvan, Géza fejedelem utca, Újélet utca és a Köztársaság utca által határolt területen elhelyezkedő ingatlanok fejlesztésével kapcsolatos döntésekről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 41/2022. (I. 27.) számú képviselő-testületi határozatával döntött Hatvan város településrendezési eszközeinek a Köztársaság utca – Géza fejedelem utca – Újélet utca közötti tömbre vonatkozó módosítására irányuló eljárás megindításáról és a 42/2022. (I. 27.) számú képviselő-testületi határozatával a VÁTI Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Kft.-t (székhely: 1076 Budapest, Thököly út 7. II. emelet 17.) megbízta a tervezési feladatok elvégzésével, a tervezési szerződés megkötésre került. Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 2/2022. (I. 28.) számú önkormányzati rendeletével a hatvani 5034/1, 5034/2, 5035/1, 5037/1, 5037/2, 5038, 5039, 5040 és 5041 hrsz.-ú ingatlanokra változtatási tilalmat rendelt el, mivel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. §-a alapján a helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő. A változtatási tilalom alá eső területen, bizonyos esetek kivételével, telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

A változtatási tilalommal érintett ingatlanok a P.H.B-Projekt Kft. /székhely: 1141 Budapest, Szugló utca 83-85. (továbbiakban: Ingatlantulajdonos)/ tulajdonában állnak. Az ingatlanokon a Smart Bau Kft. /székhely: 3060 Pásztó, Jávor u.16. (továbbiakban: Építető)/ lakáscélú ingatlanfejlesztést szeretne végrehajtani. Az ingatlanfejlesztéssel érintett terület közműellátása érdekében közműfejlesztéseket kell végrehajtani, továbbá az ingatlanok megközelítésének a biztosítása érdekében önkormányzati tulajdonú ingatlanok és magántulajdonú ingatlanok területén közforgalom elől el nem zárt közutak és közforgalom elől el nem zárt magánutak és a terület víztelenítését biztosító csapadékvíz-elvezető rendszer megvalósítása szükséges a végső befogadóig, a Zagyva folyóig ( beleértve az átemelő műtárgyat is).

Az Építető ingatlanfejlesztési elképzeléseinek jelenlegi megvalósítását a változtatási tilalom elrendelése akadályozza, ezért az Ingatlantulajdonossal közösen kérelemmel fordultak önkormányzatunkhoz, melyben kérték a változtatási tilalom feloldását a településrendezési eszközök módosítása előtt. Építető jelezte azt is, hogy vállalná a fenti infrastruktúrák saját költségén történő megépítését, majd a megépítés után vállalta, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon végzett beruházások során megvalósuló építményeket, létesítményeket (út és tartozékai, közvilágítás, csapadékvíz-elvezető rendszer) térítésmentesen az önkormányzat tulajdonába adja.

Az Ingatlantulajdonossal és az Építtetővel többször került sor egyeztetésre. Az egyeztetések során előkészítésre került az előterjesztés mellékletét képező ingatlanfejlesztési megállapodás is, melynek 1. számú melléklete tartalmazza a lakáscélú ingatlanfejlesztéssel érintett terület telekalakítására vonatkozó vázlatrajzát, 2. számú melléklete tartalmazza a terület megközelítését, feltárását biztosító közlekedési létesítmények vázlatrajzát, becsült költségét, a 3. számú melléklet tartalmazza a terület víztelenítését biztosító csapadékvíz-elvezető rendszer koncepciótervét (beleértve az átemelő műtárgyat is), és a megvalósítás becsült költségét. Az Építtetőnek a költségbecslések szerint 2022. évi árszinten bruttó 197.848.094.- Ft összegű beruházást kell elvégeznie ahhoz, hogy a területen kialakításra kerülő, beépíthető ingatlan - melyen az építtető a lakóépületek megvalósítását tervezi - megfelelően megközelíthetővé váljon és a víztelenítése is biztosított legyen. A megállapodás tervezet szerint amennyiben az Építtető a megállapodásban vállalt határidőig az infrastrukturális fejlesztéseket nem a megállapodásban foglaltak szerint valósítja meg, úgy az önkormányzat tulajdonába fog kerülni az Építtető tulajdonában lévő 9 db lakás és 1 db üzlet, melyek kellő fedezetet fognak biztosítani arra az esetre, ha a beruházásokat az önkormányzatnak kell megvalósítania, befejeznie. Önkormányzatunk a megállapodás aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a 10 ingatlan vonatkozásában az Önkormányzat vételi joga az ingatlan nyilvántartásba széljegyként bejegyzésre kerül, úgy 30 napon belül a változtatási tilalmat feloldja. A megállapodástervezet 1. számú mellékletét képező vázlatrajz szerinti telekalakítási eljárás eredményes lefolytatása érdekében önkormányzatunknak kötelezettséget szükséges vállalnia arra, hogy a hatvani Géza fejedelem utca (5109/1 hrsz.) területéből mintegy 66 m<sup>2</sup> nagyságú terület a törzsvagyonból kivonásra kerüljön, művelési ága magánútra változzon, majd külön okiratba foglaltan értékesítésre kerüljön abból a célból, hogy a Géza fejedelem utca és az Újélet utca közötti későbbiekben kialakítandó közforgalom elől el nem zárt magánút területébe beolvasztásra kerüljön.

A változtatási tilalom feloldásáról szóló döntés előtt szükséges a megállapodás megkötéséről határozni, valamint a megállapodásban szereplő önkormányzati kötelezettségek teljesítéséhez szükséges döntéseket meghozni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni, és az alábbi határozati javaslatot elfogadni.

### **Határozati javaslat:**

**1.** Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Smart Bau Kft.-vel (székhely: 3060 Pásztó, Jávor u.16.) és a P.H.B-Projekt Kft.-vel (székhely: 1141 Budapest, Szugló utca 83-85.) a határozat melléklete szerinti tartalommal ingatlanfejlesztési megállapodást köt a Hatvan, Géza fejedelem utca, Újélet utca és a Köztársaság utca által határolt hatvani 5037/1, 5037/2, 5040 és 5034/2 hrsz. -ú ingatlanok fejlesztésével kapcsolatosan.

A képviselő-testület felhatalmazza Hatvan város polgármesterét a határozat mellékletét képező ingatlanfejlesztési megállapodás aláírására, a földhivatali eljáráshoz szükséges dokumentumok, valamint egyéb okiratok előkészítésére és az eljárások lefolytatására.

Határidő: 2022. október 15.

Felelős: Hatvan város polgármestere a Műszaki és Városfejlesztési Iroda útján

**2.** Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Hatvan, Géza fejedelem utca, Újélet utca és a Köztársaság utca által határolt hatvani 5037/1, 5037/2, 5040 és 5034/2 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztéséről szóló ingatlanfejlesztési megállapodásban foglalt kötelezettség teljesítése érdekében az önkormányzati tulajdonú hatvani 5109/1 hrsz.-ú Géza fejedelem utca területének mintegy 66 m<sup>2</sup> nagyságú területrésze – a megállapodás 1. számú melléklete szerinti vázlatrajznak megfelelő – telekalakítása során a Géza fejedelem utca és az Újélet utca között kialakuló közforgalom elől el nem zárt magánút területébe beolvasztásra és a törzsvagyonból kivonásra kerüljön, a művelési ága



közforgalom elől el nem zárt magánútra változzon, valamint a beszerzésre kerülő értékbecslésben szereplő fajlagos m<sup>2</sup> áron értékesítésre kerüljön.

A képviselő-testület felhatalmazza Hatvan város polgármesterét, hogy az ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó telekalakítási és földhivatali, valamint egyéb eljárással kapcsolatos dokumentumokat a soron következő képviselő-testületi ülésre utólagos jóváhagyás céljából terjessze be.

Határidő: 2022. november 30.

Felelős: Hatvan város polgármestere a Műszaki és Városfejlesztési Iroda és a Gazdálkodási Iroda útján

Hatvan, 2022. szeptember 23.

Horváth Richárd  
polgármester

Látta:

dr. Kovács Éva  
jegyző



**INGATLANFEJLESZTÉSI MEGÁLLAPODÁS**  
**a Hatvan Géza fejedelem utca, Újélet utca és a Köztársaság utca által határolt**  
**hatvani 5037/1, 5037/2, 5040 hrsz., és a hatvani 5034/2 hrsz -ú ingatlanok fejlesztéséről**

amely alulírott napon és helyen létrejött egyrésről:

Név: **Hatvan Város Önkormányzata**  
 Székhely: 3000 Hatvan, Kossuth tér 2.  
 Tel.: +36 37/542-300  
 Képviseli: Horváth Richárd polgármester  
 KSH törzsszám: 15729394-8411-321-10  
 Adószám: 15729394-2-10  
 mint **Önkormányzat** (a továbbiakban: Önkormányzat)

másrészről:

Név: **Smart-Bau Kft.**  
 Székhely: 3060 Pásztó, Jávör u.16.  
 Képviselében: Sárközi Attila ügyvezető, önálló cégjegyzési joggal  
 Cg.: 12-09-010490  
 Adószám: 26630841-2-12  
 KSH szám: 26630841-6810-113-12  
 mint **Építető** (a továbbiakban: Építető)

harmadrészről:

**P.H.B - PROJEKT Korlátolt Felelősségű Társaság**

Székhely: 1141 Budapest, Szugló utca 83-85.  
 Képviselében: Pálfalvi Imre, ügyvezető, önálló cégjegyzési joggal  
 Cg.: 01-09-277120  
 Adószám: 25471638-2-42  
 KSH szám: 25471638-4110-113-01  
 mint **Ingatlantulajdonos** (a továbbiakban: Ingatlantulajdonos)

együttesen felek (a továbbiakban: Felek) között alulírott napon az alábbi tartalommal:

**Előzmények:**

Építető kijelenti, hogy Hatvan város közigazgatási területén már több lakáscélú ingatlanfejlesztést hajtott végre. E fejlesztéseket piaci felmérés előzte meg. Az Építető a további piackutatások eredményeként arra a döntésre jutott, hogy a városban a lakóingatlanok iránt a kereslet továbbra is magas, ezért további lakáscélú ingatlanfejlesztést határozott el a hatvani 5034/2. hrsz-ú, 4575 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megjelölésű, a hatvani 5037/1 hrsz.-ú, 4192 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megjelölésű, hatvani 5037/2 hrsz.-ú, 3844 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megjelölésű, és a hatvani 5040 hrsz.-ú, 2180 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megjelölésű ingatlanokon. Az ingatlanok a hatvani Géza fejedelem, Köztársaság, István király és Újélet utca által körül határolt területen helyezkednek el. A terület környezetében már állnak lakóépületek, közöttük sorházak, önálló családi házak és lakások. A telekingatlanok P.H.B-Projekt Kft. tulajdonában állnak.

Az ingatlanfejlesztéshez az alábbi infrastruktúrák megvalósítása szükséges: a fejlesztéssel érintett terület közműellátása érdekében az ivóvíz-, elektromos-, gázvezetékek, valamint a szennyvíz-elvezető hálózat bekötővezetékeinek a kiépítése, továbbá a megközelítés biztosítása érdekében önkormányzati tulajdonú ingatlanok és magántulajdonú ingatlanok területén közforgalom elől el nem zárt közutak és közforgalom elől el nem zárt magánutak (a hozzájuk kapcsolódó közvilágítási és csapadékvíz-elvezető rendszerekkel együtt), továbbá a terület víztelenítését biztosító csapadékvíz-elvezető rendszer kiépítése a végső befogadóig, a Zagyva folyóig ( beleértve az átemelő műtárgyat is).

Az Építető és az Ingatlantulajdonos kérelmet nyújtottak be Hatvan Város Önkormányzata részére, melyben vállalta a fenti infrastruktúrák saját költségén történő megépítését, majd a megépítés után vállalta, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon végzett beruházások során megvalósuló építményeket, létesítményeket ( út és tartozékai, közvilágítás, csapadékvíz-elvezető rendszer) térítésmentesen az önkormányzat tulajdonába adja.

A lakáscélú ingatlanfejlesztés megvalósítását jelenleg akadályozza az, hogy a változtatási tilalom elrendeléséről szóló Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2022. (I. 28.) számú önkormányzati rendeletével a képviselő-testület a hatvani 5034/1, 5034/2, 5035/1, 5037/1, 5037/2, 5038, 5039, 5040 és 5041 hrsz.-ú ingatlanokra változtatási tilalmat rendelt el, mivel Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 41/2022. (I. 27.) számú képviselő-testületi határozatával döntött Hatvan város településrendezési eszközeinek a Köztársaság utca – Géza fejedelem utca – Újélet utca közötti tömbre vonatkozó módosítására irányuló eljárás megindításáról és Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete 42/2022. (I. 27.) számú képviselő-testületi határozata alapján a tervezővel a tervezői feladatok elvégzésére a szerződés megkötésre került.

Az Építető kérelmében kérte a tilalom feloldását, annak érdekében, hogy a területen a lakáscélú ingatlanfejlesztés megvalósulhasson a településrendezési eszközök módosítása előtt. A Felek több alkalommal egyeztetést tartottak, melyek eredményeként elkészültek jelen szerződés 1., 2. és 3. számú mellékletei. Az 1. számú melléklet tartalmazza a lakáscélú ingatlanfejlesztéssel érintett terület telekalakítására vonatkozó vázlatrajzát, a 2. számú melléklet tartalmazza a terület megközelítését, feltárását biztosító közlekedési létesítmények vázlatrajzát, becsült költségét a 3. számú melléklet tartalmazza a terület víztelenítését biztosító csapadékvíz-elvezető rendszer koncepciótervét (beleértve az átemelő műtárgyat is), és a megvalósítás becsült költségét.

Az ingatlanfejlesztés megvalósítása érdekében Felek a következő megállapodást kötik:

1.) Hatvan Város Önkormányzata e megállapodása aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen megállapodás 10.) pontjában írott rendelkezések szerint az Önkormányzat vételi joga az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerül, úgy 30 napon belül az előzményi részben részletesen megjelölt területről a változtatási tilalmat feloldja.

2.) Építető kötelezettséget vállal arra, hogy eljár annak érdekében, hogy jelen szerződés 1. számú mellékletét képező vázlatrtervnek megfelelően kerüljön sor az érintett ingatlanok telekalakítására és a közhiteles ingatlan-nyilvántartási átvezetésére, azaz: a lakásépítéssel érintett terület egy önálló ingatlanként kerüljön kialakításra, valamint közforgalom elől el nem zárt magánutak és közforgalom céljára megnyitott közutak ugyancsak kerüljenek önálló ingatlanokként kialakításra.

A telekalakítási eljárás eredményes lefolytatása érdekében az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a hatvani Géza fejedelem utca ( 5109/1hrsz.) területéből mintegy 66 m2 nagyságú területét a törzsvagyonból kivonja, művelési ágát magánútra változtatja, majd külön okiratba foglaltan értékesíti – a beszerzett értékbecslés alapján – Ingatlantulajdonos részére abból a célból, hogy a Géza fejedelem utca és az Újélet utca közötti későbbiekben kialakítandó közforgalom elől el nem zárt magánút területébe beolvasztásra kerüljön.

Építető kötelezettséget vállal arra, hogy a végleges telekalakítási engedély birtokában megterveztetti és legkésőbb 2030. december 31. napjáig a teljes beruházást megvalósítja, azzal a kikötéssel, hogy amennyiben Építető a beruházást szakaszosan valósítja meg, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy egy – egy lakóegység használatbavételi engedélyének megszerzését megelőzően a megvalósult lakóegység megközelítéséhez és kiszolgálásához kapcsolódó infrastruktúrát (út és a hozzá kapcsolódó létesítmények, közművek) olyan műszaki tartalmi szintig megépíti, amely lehetővé teszi az adott ingatlanok megközelítését. Ezen közművek teljes, a tervek szerinti műszaki tartalommal történő ellátását, műszaki átadását az utolsó lakóegység használatbavételi engedélyének megkérése előtt megvalósítja. Az ideiglenes használat biztosítása az utak esetében a végső kopóréteggel történő ellátásának elmaradását jelenti azzal, hogy Építető felelőssége az ekként megépített köves út közlekedésre való alkalmasságának fenntartása a kopóréteg elkészültéig. Felek megállapodnak abban is, hogy az ideiglenes használat esetén az Építető kötelezettsége a teljes építési területen a csapadékvíz kezelése (akár szikkasztással) az átemelő megépítéséig.

Ezen túlmenően Építető kötelezettséget vállal arra is, hogy végleges forgalomba helyezési engedélyt szerez jelen szerződés 2.) számú mellékletét képező vázlatterv 1.) üteme szerinti önkormányzati tulajdonú ingatlanokon és magántulajdonú ingatlanok területén általa – létesítési engedély alapján - kialakított a közforgalom elől el nem zárt közutakra és közforgalom elől el nem zárt magánutakra (a hozzájuk kapcsolódó közvilágítási és csapadékvíz-elvezető rendszerekkel együtt).

Felek megállapodnak, Építető pedig kötelezettséget vállal arra, hogy az önkormányzati tulajdonú területeken létesülő útszakaszokon keletkező csapadékvizet az önkormányzati kezelésű csapadékvíz-elvezető hálózatba kell bevezetnie, vagy önkormányzati tulajdonú területeken kell a szikkasztás lehetőségét megteremtenie, míg a magántulajdonú ingatlanokon keletkező csapadékvizet a jelen megállapodás 3.) számú melléklete szerint kialakításra kerülő, a terület víztelenítését szolgáló csapadékvíz-elvezető rendszerbe kell bevezetnie.

Az Építető kötelezettséget vállal arra is, hogy végleges létesítési engedély birtokában a beruházás részeként megépíti jelen szerződés 3.) számú mellékletében szereplő koncepciótervnek megfelelően az ingatlanfejlesztéssel érintett terület csapadékvíz-elvezető rendszerét, majd a beruházás elkészültét követően legkésőbb 2030. december 31. napjáig arra üzemeltetési engedélyt szerez.

Építető kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy a lakáscélú ingatlanfejlesztéssel érintett terület közműellátása érdekében az ivóvíz-, elektromos-, gázvezetékek, valamint a szennyvíz-elvezető hálózat vezetékeinek kiépítéséről saját költségén gondoskodik.

Építető saját költségén köteles továbbá gondoskodni az esetlegesen hatósági határozatokban előírt környezetvédelmi és egyéb szükséges beruházás(ok) létesítéséről.

Építető továbbá vállalja, hogy az önkormányzati tulajdonú területeken fejlesztett - üzemeltetési, illetve forgalomba helyezési engedéllyel rendelkező - közműveket, közlekedési létesítményeket térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába és üzemeltetésébe adja, míg a magántulajdonú ingatlanon létesült utakat és tartozékait, valamint közműveket a mindenkorai tulajdonos köteles üzemeltetni, melyről az ingatlanok értékesítése során az új tulajdonosokat Építető köteles tájékoztatni.

A fejlesztett közút és közmű átadása külön – vagyonátadási - szerződés alapján történik.

Felek rögzítik, hogy amennyiben az egyes beruházások átadásakor általános forgalmi adó fizetési kötelezettség merül fel, úgy annak mértékét az akkor hatályos jogszabály rendelkezései szerint határozzák meg, ennek megfizetését az Építető vállalja.

3.) Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az őt érintő kérdésekben minden észszerű nyilatkozatot és jogcselekményt megtesz és Építetővel együttműködik a telekalakítási engedély megszerzése, az út létesítési engedély megszerzése, majd forgalomba helyezési engedély megszerzése, a csapadékvíz-elvezető rendszer létesítési, majd üzemeltetési engedélyének megszerzése érdekében.

4.) Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az önkormányzat csak az elkészült és végleges forgalomba helyezési és üzemeltetési engedéllyel rendelkező utat és csapadékvíz-elvezető rendszert vesz tulajdonba.

5.) Felek megállapítják, hogy az Önkormányzat az útépítéssel kapcsolatosan Dobi Attila tervezővel elkészítette a 2. számú melléklet szerinti útépitési vázlatterven szereplő útfejlesztések I. ütemére vonatkozóan a tervezői költségbecslést.

Az Ingatlantulajdonos elkészítette Jáger Attila tervezővel (AranyTerv Kft.) a 3./ számú melléklet szerint a terület csapadékvíz-elvezető, kezelő rendszerére vonatkozó vázlattervet, koncepció tervet, melyet a K-D-V Vízügyi Igazgatóság, mint a Zagyva-folyó üzemeltetője a 00077-0030/2022. ügyiratszámú állásfoglalásában támogathatónak talált, az Önkormányzat a vázlatterv alapján Komjáti Sándor vízgazdálkodási szakemberrel elvégeztette a terület csapadékvíz-elvezető rendszer kivitelezési munkáira a költségbecslést. Ennek alapján az útépités I. ütemének becsült költsége 2022. évi árszinten: bruttó 122.981.594.- Ft, míg a csapadékvíz elvezető rendszer tekintetében 2022. évi árszinten: bruttó 74.860.337.-Ft.

Építető a költségkalkulációt saját szakembereivel ellenőrizte és azokat helytállónak tartja. Felek e megállapodás aláírásával az útépités I. ütemének költségét nettó 96.835.901.- Ft + Áfa, azaz bruttó 122.981.594.- Ft összegben határozzák meg.

Felek e megállapodás aláírásával a csapadékvíz-elvezető rendszer létesítésének költségét nettó 58.950.000.- Ft+ Áfa, azaz bruttó 74.860.337.- Ft összegben határozzák meg.

6.) Építető kötelezettséget vállal arra is, hogy a jelenlegi gazdasági helyzetre, infláció mértékére, az építőipari árak rendkívüli változására figyelemmel is saját költségén vállalja a beruházások megvalósítását, hiszen azok az általa megvalósítandó további ingatlanfejlesztés kiszolgáló és elengedhetetlen infrastruktúrái lesznek.

7.) Megállapodó felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg – a jelen okirat aláíráskori tulajdoni lap adatai alapján - az Építető alábbi, kizárólagos tulajdonában álló, tehermentes ingatlanokra az önkormányzat javára **vételi jogot** alapítanak határozatlan időtartamra az alábbiak szerint:

- hatvani 5042/C/1. hrsz.-ú, 54,54 m2 nagyságú, lakás megjelölésű, természetben 3000 Hatvan, Köztársaság utca 34. szám alatti, mely az értékbecslés alapján: 28.480.000.-Ft értékű;
- hatvani 5042/C/2. hrsz.-ú, 51,73 m2 nagyságú, üzlet megjelölésű, természetben 3000 Hatvan, Köztársaság utca 34. szám alatti, mely az értékbecslés alapján: 27.013.000.-Ft értékű;
- hatvani 5042/C/3. hrsz.-ú, 50,95 m2 nagyságú, lakás megjelölésű, természetben 3000 Hatvan, Köztársaság utca 34. szám alatti, mely az értékbecslés alapján: 26.600.000.-Ft értékű;
- hatvani 5042/C/4. hrsz.-ú, 44,47 m2 nagyságú, lakás megjelölésű, természetben 3000 Hatvan, Köztársaság utca 34. szám alatti, mely az értékbecslés alapján: 23.220.000.-Ft értékű;
- hatvani 5042/C/5. hrsz.-ú, 41,83 m2 nagyságú, lakás megjelölésű, természetben 3000 Hatvan, Köztársaság utca 34. szám alatti, mely az értékbecslés alapján: 21.840.000.-Ft értékű;
- hatvani 5042/C/6. hrsz.-ú, 64,48 m2 nagyságú, lakás megjelölésű, természetben 3000 Hatvan, Köztársaság utca 34. szám alatti, mely az értékbecslés alapján: 33.670.000.-Ft értékű;
- hatvani 5042/C/7. hrsz.-ú, 53,22 m2 nagyságú, lakás megjelölésű, természetben 3000 Hatvan, Köztársaság utca 34. szám alatti, mely az értékbecslés alapján: 27.790.000.-Ft értékű;

- hatvani 5042/C/8. hrsz.-ú, 45,64 m<sup>2</sup> nagyságú, lakás megjelölésű, természetben 3000 Hatvan, Köztársaság utca 34. szám alatti, mely az értébecslés alapján: 23.830.000.-Ft értékű;
- hatvani 5042/C/9. hrsz.-ú, 28,55 m<sup>2</sup> nagyságú, lakás megjelölésű, természetben 3000 Hatvan, Köztársaság utca 34. szám alatti, mely az értébecslés alapján: 14.900.000.-Ft értékű;
- hatvani 5042/C/10. hrsz.-ú, 31,09 m<sup>2</sup> nagyságú, lakás megjelölésű, természetben 3000 Hatvan, Köztársaság utca 34. szám alatti, mely az értébecslés alapján: 16.230.000.-Ft értékű.

Felek rögzítik, hogy az épület feltüntetése, után a KCR rendszerben az ingatlanok adatai (különösen a címe) esetlegesen módosulhatnak.

Építető kijelenti, hogy a megállapodás aláírásakor a társasház bejegyzése a földhivatal előtt folyamatban van.

Az önkormányzat kijelenti, hogy jelen megállapodás hatályba lépéséhez az szükséges, hogy a társasház alapítását követően a hatvani 5042/1/C hrsz.-ú jelen pontban megjelölt ingatlanok tulajdoni lapjainak teherlapi részén terhelések nem szerepelhetnek, az Építetői és Ingatlan tulajdonos kötelezettségeinek teljesítését biztosítani hivatott ingatlanok per-, teher- és igénymentesek lehetnek.

Építető e megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a

- hatvani 5042/C/1. hrsz.-ú
- hatvani 5042/C/2. hrsz.-ú
- hatvani 5042/C/3. hrsz.-ú
- hatvani 5042/C/4. hrsz.-ú
- hatvani 5042/C/5. hrsz.-ú
- hatvani 5042/C/6. hrsz.-ú
- hatvani 5042/C/7. hrsz.-ú
- hatvani 5042/C/8. hrsz.-ú
- hatvani 5042/C/9. hrsz.-ú
- hatvani 5042/C/10. hrsz.-ú

ingatlanok tulajdoni lapjának teherlapi részébe Hatvan Város Önkormányzata javára a Földhivatal **vételi jogot** jegyezzen be.

Felek megállapodnak abban is, Építető pedig feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz is, hogy a vételi jog biztosítására Hatvan Város Önkormányzata javára **elidegenítési és terhelési tilalom** is bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba valamennyi jelen pontban részletesen megjelölt ingatlan tekintetében.

Építető tájékoztatja az önkormányzatot arról, hogy a fenti ingatlanok társasházzá nyilvánítása a Földhivatalnál folyamatban van, az épület feltüntetése a Földmérési Csoportnál megtörtént, az ingatlan-nyilvántartási eljárás folyik, ez az ingatlan tulajdoni lapján széljegyzetben szerepel.

Építető arról is tájékoztatja az önkormányzatot, hogy az építési munkák fedezetéül felajánlott, jelen pontban meghatározott ingatlanok per-, teher- és igénymentesen lesznek az ingatlan – nyilvántartásba bejegyezve, mert az OTP Bank javára fennálló jelzálogjogok törlése a Földhivatalnál ugyancsak széljegyzeten szerepel, ennek igazolására Építető a törlési engedélyek földhivatal által érkezett példányait bemutatta.

8.) Felek rögzítik, hogy a beszerzett értébecslésekben rögzített forgalmi értékeket mindannyian elfogadják.



9.) Felek rögzítik, hogy a fedezetül felajánlott mindösszesen 10 db ingatlan értéke – mely nettó 243.573.000.-Ft + ÁFA, azaz bruttó 255.751.650,-Ft ( mely jelen okirat aláírása napján 5 %- ÁFÁ-t tartalmaz ).

Az Építtető által megvalósítani vállalt beruházások 2022. évi árszinten összes bekerülési költsége bruttó 197.848.094,- Ft (mely jelen okirat aláírása napján 27 % Áfát tartalmaz).

Felek közösen nyilatkozzák, hogy a fenti értékeket, mint jelenkori értéket - mivel azok ellenőrzése megtörtént - feltétel nélkül elfogadják. Abban a nem várt esetben, amennyiben az Építtető az általa vállalt közmű-, csapadékvíz-, és útépitési beruházásokat nem, vagy nem szerződésszerűen valósítja meg és az önkormányzat él vételi jogával, úgy a jelen megállapodás 7.) pontjában megjelölt ingatlanok aktuális vételárát, továbbá az önkormányzat által az Építtető helyett elvégzendő építési munkákkal összefüggő vállalkozói díjat, esetleges engedélyeztetési eljárások során felmerülő díjakat, illetékeket független igazságügyi szakértő által készített igazságügyi szakértői vélemény alapján állapítják meg. Felek már most e szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a közjegyzőtől előzetes bizonyítási eljárás keretében fogják kérni a szakértő kirendelését. Az előzetes bizonyítással felmerülő költséget és a szakértő költségét felek egyenlő arányban közösen viselik, melyet valamennyi fél elfogad. Ez esetben a szakértői véleményben foglaltak alapján az Építtető által meg nem valósított műtárgyakat az önkormányzat megépítteti, majd a szakértő által kimunkált építési költség és a független szakértő értébecslése szerint megállapított vételár között keletkező különbözet vonatkozásában a szerződő felek elszámolnak egymással.

Ekkor felek az Építtető vételár iránti igényébe beszámítják az Önkormányzat beruházások megvalósítása iránti igényét a Ptk. 6: 49 §-a alapján. Mivel a beszámítás erejéig a követelések megszűnnek, az Építtető a 10 db lakás vételárát megfizetettnek tekinti, az Önkormányzat pedig a beruházások bruttó össz-bekerülési költségét az Építtető által megfizetettnek tekinti.

Építtető a vételár megfizetését igazoló tulajdonjog bejegyzési engedélyt – ingatlanonként 6 példányban - jelen megállapodással egyidejűleg aláírja és okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi.

Felek rögzítik, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon megvalósított beruházások tulajdonjogát az önkormányzat fogja megszerezni, de őt terheli a megvalósult infrastruktúra üzemeltetési kötelezettsége is.

10.) Az Építtető e megállapodásban foglaltak alapján már most megbízza a letétkezelő ügyvédet, hogy amennyiben a jelen megállapodásban meghatározottak szerint megnyílik a vételi jog gyakorlásának feltétele úgy a szakértői vélemény alapján kimunkált vállalkozói díj és egyéb költségek erejéig a letett bejegyzési engedélyeket jogosult az ingatlan-nyilvántartás részére benyújtani. Részteljesítés esetén az Önkormányzat határozza meg, hogy mely ingatlanok vételi jogával kíván élni.

11.) A felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben az Építtető a beruházásokat megvalósítja és beszerzi a forgalomba helyezési és üzemeltetési engedélyt, továbbá a megvalósult beruházást az önkormányzat részére átadja, azaz az ingatlanfejlesztéssel összefüggő infrastruktúrák megvalósulnak, az önkormányzat köteles a beruházások átadásától számított legkésőbb 8 napon belül kiadni a törlési engedélyeket – ingatlanonként 6 példányban – a vételi jogok és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmak törlése iránt, letétkezelő ügyvéd ezzel egyidejűleg visszaadja letevő Építtető részére a bejegyzési engedélyeket.

12.) Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az Építető beruházásait oszthatatlan szolgáltatásként kezelik.

13.) Az Építető az általa (vagy a jogosan igénybe vett alvállalkozója által) megépített utak és a csapadékvíz-elvezető rendszer valamennyi eleme tekintetében 10 évre, a szivattyúra 5 évre jótállást vállal.

14./ Az Ingatlantulajdonos e megállapodás aláírásával kinyilvánítja, hogy a megállapodás teljes tartalmát megismerte és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlanfejlesztéssel érintett, a tulajdonát képező ingatlanokon lakóépületeket és az azokat kiszolgáló infrastrukturális beruházásokat az Építető, vagy az általa jogosan igénybe vett alvállalkozó megvalósítsa.

Felek rögzítik, hogy az alvállalkozó igénybevétele akkor jogos, ha az alvállalkozó személyt az Építető az Önkormányzat részére bejelenti.

15.) Ingatlantulajdonos e megállapodás aláírásával ahhoz is kifejezetten hozzájárul, hogy az Építető bármely jelen megállapodást megszegő jogcselekménye esetén az Önkormányzat a lakóépületek elhelyezéséül szolgáló ( jelenleg a telekalakítási eljárás előtti hatvani 5037/2 hrsz., 51037/1 hrsz., 5034/2 hrsz.-ú ingatlanokból kialakuló, beépítetlen terület) ingatlan kivételével az egyéb jelen megállapodással érintett ingatlanokon a területet kiszolgáló infrastrukturális beruházásokat Építető helyett megvalósítsa. Ebben a nem várt esetben az Ingatlantulajdonos köteles az Önkormányzat által felkért vállalkozót (vállalkozókat esetleges alvállalkozókat) az ingatlanokra térítés nélkül beengedni, a munkavégzést tűrni, az engedélyezési eljárások során Ingatlantulajdonosként a tulajdonosi hozzájárulást kiadni.

16.) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a kivitelezés idején Építető ellen jogerősen csőd-, felszámolási eljárást rendelnek el, Ingatlantulajdonos és az Építető elismeri és tudomásul veszi, hogy a terület kiszolgálására építendő infrastruktúrák létesítési engedélyeiben az Építető jogutóda az Önkormányzat lesz.

17.) Megállapodó felek egyben hangzóan nyilatkozzák, hogy amennyiben az Építető helyett az Önkormányzat lesz kénytelen a kiszolgáló infrastruktúrákat megvalósítani, úgy

- amennyiben a beruházás önkormányzati tulajdonú ingatlanon valósul meg, az az önkormányzat tulajdonába kerül és az önkormányzat lesz köteles üzemeltetni;- amennyiben a beruházás az Ingatlantulajdonos tulajdonában álló ingatlanon valósul meg, a beruházás tulajdonosa az Építető és az Ingatlantulajdonos megállapodása alapján kerül egyik, vagy másikuk tulajdonába, és az ő megállapodásuk lesz irányadó az adott beruházás üzemeltetésére is.

18.) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Építető vagy az Ingatlantulajdonos tekintetében esetlegesen jogutódlás áll be, úgy vállalják, hogy a jogutód részére be jelen megállapodást teljes egészében átadják, a jogutódokat a megállapodás tartalmáról ilyen módon tájékoztatják.

19.) Építető és az Ingatlantulajdonos arra is kötelezettséget vállalnak, hogy a lakóingatlanok értékesítése alkalmával írásban tájékoztatják vevőiket arról, hogy a magántulajdonú ingatlanon létesült infrastruktúrák üzemeltetője az Építető. A lakóingatlanok szakaszos átadása esetén Építető kötelezettséget vállal arra, hogy az új ingatlantulajdonosokat írásban tájékoztatni fogja arról is, hogy az utakat kopóréteggel a beruházás lezárásakor fogja ellátni, addig a közlekedés a köves úton történik.

20.) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Építető ellen a beruházások megvalósítása idején jogerősen csőd-, vagy felszámolási eljárást rendelnek el, úgy a beruházások készültségi fokára tekintet nélkül az Önkormányzat azonnal jogosult vételi jogával élni, de ebben az esetben azonnal kötelezettsége keletkezik a beruházások saját forrásból való megvalósítására.

Ebben az esetben felek ugyancsak igazságügyi építész szakértőt kérnek fel a még meg nem valósult beruházások megvalósítási költségeinek meghatározására.

Az Önkormányzat kizárólag a – mindhárom fél által elfogadott - szakvéleményben megállapított beruházási költség erejéig jogosult a vételi jogával élni.

21.) A Felek között lefolytatott egyeztetések során az Építető és az Ingatlantulajdonos elfogadták és kérték, valamint visszavonhatatlan hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy amennyiben az Önkormányzat Képviselő-testülete a hatvani 5034/1, 5034/2, 5035/1, 5037/1, 5037/2, 5038, 5039, 5040 és 5041 hrsz-ú ingatlanokra elrendelt változtatási tilalom visszavonásáról dönt, úgy a településrendezési eszközök módosítására megindított eljárás során Hatvan Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló, többször módosított 6/2019. (III. 29.) önkormányzati rendelet a jelenleg változtatási tilalommal érintett ingatlanok beépítését az alábbiak szerint szabályozza :

A jelenlegi Ln/2 övezeti jellel ellátott Nagyvárosias lakóterület övezeti besorolásból, Lk övezeti jellel ellátott Kisvárosias lakóterület övezeti besorolásba kerüljenek az alábbi paraméterekkel:

1	Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott				Az épületre
2		beépítés módja	legnagyobb beépítés	legkisebb kialakítható telekterület	legkisebb zöldfelület	legnagyobb ép.magasság
3		a	%	m <sup>2</sup>	%	m
...	Lk/ ..	Ikres *	50	400	25	7,5

\* a területen az ingatlanok ikres, vagy szabadon álló módon beépíthetőek lesznek, azzal, hogy amennyiben az ikres beépítési mód nem alkalmazható, úgy a szabadon álló beépítés is lehetséges lesz.

A Felek között lefolytatott egyeztetések során elfogadásra került, hogy a lakáscélú ingatlanfejlesztéshez a hatvani 5034/2, 5037/1, 5037/2, hrsz-ú ingatlanokból a jelen szerződés 1./ számú melléklete szerint egy beépítésre alkalmas ingatlan kerül kialakításra és a 2./ számú melléklet szerint szükséges a terület megközelítését biztosítani közforgalom számára megnyitott magán- és közutak kiépítésével, valamint a beépítésre alkalmas egy ingatlanon az egyes épületek megközelítését ingatlanon belüli magánutakkal kell majd biztosítani.

A 2./ számú melléklet I. üteme szerint az ingatlanon belüli utak a Géza fejedelem utcához az 1-es jellel jelölt önkormányzati közforgalom elől el nem zárt útszakaszához, valamint a 4- es jellel ellátott közforgalom elől el nem zárt magánúton keresztül fognak csatlakozni, a Köztársaság utcához a 2-es jellel jelölt közforgalom elől el nem zárt magánúton keresztül; továbbá az Újélet utca 5-ös jellel ellátott közforgalom elől el nem zárt önkormányzati útszakaszához a 4- es jellel ellátott közforgalom elől el nem zárt magánúton keresztül csatlakoznak, amennyiben a beépítésre alkalmas ingatlanhoz a fentiekben leírtakon túl kívánnak útsatlakozást létesíteni, úgy az Építetőnek a 2. számú melléklet II. üteme szerinti útfejlesztést el kell végeznie, azaz az Újélet utca folytatásában az 5-ös jellel ellátott útszakasszal együtt egészen a Köztársaság utcáig meg kell valósítania az önkormányzati közforgalom elől el nem zárt utat, beleértve a körforgalmat is.

23.) Felek rögzítik, hogy az építési munkák megkezdésétől kezdődően a szerződés előzményi részében megjelölt ingatlanok teljes területe építési munkaterületnek minősül. Építtető jogosult a munkaterület lekerítésére, azonban az építési területtel közvetlenül szomszédos ingatlanok tulajdonosai részére a bejárás lehetőségét biztosítani köteles.

Amennyiben az építési munkák idején a területen esetlegesen önkormányzati tulajdonú ingatlanban építményben kár keletkezik, azt Építtető köteles saját költségén elhárítani.

Amennyiben az építési munkák idején a területen esetlegesen kívülálló természetes vagy jogi személyek vagyonában, természetes személyek testi épségében, életében kár keletkezik azon károkért az Építtető köteles helytállni. Ezen károk megelőzése, esetleges kártérítések fedezetéül Építtető köteles tevékenységi felelősségbiztosítást kötni, ennek tényét az eredeti kötvény bemutatásával az építési munkák megkezdésekor az önkormányzat részére igazolni és a biztosítási jogviszonyt az építési munkák idején fenntartani.

24.) Felek megállapítják, hogy a jelen megállapodás aláírásakor a politikai és gazdasági helyzet minden szempontból kiszámíthatatlan, ezért egyetértően megállapodnak abban, hogy amennyiben egy esetleges, a feleknek fel nem róható körülmény a jelen megállapodásban leírt beruházás megvalósítását megakadályozná (szélsőséges esetben háború, világjárvány, természeti katasztrófa stb. vagy általa okozott általános gazdasági összeomlás) a helyzetet vis maior-nak tekintik, amelynek eredményeként jelen megállapodásban rögzített, a beruházás befejezésének végső határideje a vis maior fennállásának időtartamával automatikusan meghosszabbodik, ugyanakkor a felek a megállapodást közös megegyezéssel fel is bonthatják, vagy módosíthatják majd a vis maior helyzet elhárulta után a – felbontás esetén - felek eredeti céljainak megfelelő új megállapodást kötnek. Ebben a nem várt esetben az Építtető és az Ingatlantulajdonos kötelmi jellegű megtérítési igényt az önkormányzattal szemben nem terjeszthet elő, hiszen a jelen megállapodásban rögzített ingatlanfejlesztést az Építtető és az Ingatlantulajdonos kezdeményezték.

25.) Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben Építtető az útépítési beruházás meghatározott részére szakaszos forgalomba helyezési engedélyt kap, és az véglegessé válik, szakértői vélemény alapján fog sor kerülni az elkészült beruházás értékének meghatározására. Ebben az esetben szakértő fogja aktualizálni azon fedezeti ingatlanok értékét, melyek azonosak a beruházási értékkel, ekkor az aktualizált értékű ingatlanok a fedezetből kiengedhetők. Ebben az esetben az önkormányzat intézkedni fog a meghatározott ingatlanok tekintetében a vételi jog és az elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránt.

26.) Felek nyilatkozzák, hogy jelen megállapodás aláírására kellő jogosultsággal és felhatalmazással rendelkeznek, melyet az önkormányzat vonatkozásában a ..../2022.( ..... ) számú Képviselő-testületi határozat biztosít, mely a megállapodás mellékletét képezi.

27.) Felek további mellékletként csatolják az Építtető tevékenységi felelősségbiztosítási kötvényének másolatát, a vételi joggal érintett ingatlanok tulajdoni lapjait.

Felek jelen megállapodáshoz csatolják az Építtető és az Ingatlantulajdonos cégkivonatát és a képviselők aláírási címpéldányát/aláírás mintáját.

28.) Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az utak és közművek kialakítására vonatkozó ágazati jogszabályok, illetve a vonatkozó önkormányzati rendeletek az irányadók.

29.) Felek jelen megállapodásból eredő jogvitáikat elsősorban békés úton kívánják rendezni, per esetére kikötik – hatáskörtől függően - a Hatvani Járásbíróság és az Egri Törvényszék kizárólagos illetékességét.

30.) Felek képviselői kijelentik, hogy valamennyien Magyarországon nyilvántartott önálló jogi személyek, a képviselők valamennyien magyar állampolgárok.

31.) Felek képviselői kijelentik, hogy értelmezték jelen megállapodás szövegét, a megállapodásban foglalt szolgáltatások, ellenszolgáltatások értékeit arányosnak tartják, kellően tájékozódtak az ingatlanokra vonatkozó rendezési terv előírásairól, ezért kifejezetten lemondanak e megállapodás megtámadásának jogáról tévedés, megtevesztés és feltűnő értékaránytalanság jogcímén.

32.) Építtető és Ingatlantulajdonos meghatalmazza dr. Harich Bernadett ügyvédet (3000 Hatvan, Madách u, KASZ:) hogy őket e megállapodás létrehozása, tartalmának kialakítása és aláírása alkalmával őket teljeskörűen képviselje, meghatalmazott ügyvéd a megállapodás aláírásával a meghatalmazást elfogadja.

33.) Hatvan Város Önkormányzata meghatalmazza dr. Veres András ügyvédet (3000 Hatvan, Kossuth tér 16. 1/7. KASZ szám: 36071290), hogy a megállapodás létrehozása, tartalmának kialakítása és aláírása alkalmával az önkormányzatot teljeskörűen képviselje, meghatalmazott ügyvéd a megállapodás aláírásával a meghatalmazást elfogadja.

34.) Felek valamennyien megbízzák dr. Veres András egyéni ügyvédet (3000 Hatvan, Kossuth tér 16. 1/7. KASZ szám: 36071290) a jelen megállapodás elkészítésével, ellenjegyzésével, a földhivatali hatósági eljárásbeli képviseletükkel, azzal, hogy eljáró ügyvéd nem jogosult az eljárást befejező bejegyző határozat szerződő feleket illető kiadmányai átvételére.

35.) Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy képviselőik tekintetében a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettségnek eljáró ügyvéd eleget tegyen, és az általuk bemutatott közokiratokban szereplő adatokat – a megállapodás aláírását megelőzően – ellenőrizze, azokat a megállapodásban rögzítse.

Felek képviselői jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg tudomással bírnak arról, hogy eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó iratokról fénymásolatot készít, valamint személyes adataikat esetlegesen a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer (JÜB) rendszeren ellenőrizze, és adataikat kezelje. Ellenjegyző ügyvéd a felek képviselőinek adatait kizárólag a jelen megállapodás ellenjegyzése, illetve a földhivatali eljárás vonatkozásában jogosult kezelni.

Felek a megállapodást átolvasás és értelmezés után mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt fogadták el, és ezt aláírásukkal tanúsítják.

Hatvan, 2022. .... hó ... napja

Hatvan Város Önkormányzata  
Horváth Richárd  
polgármester  
Önkormányzat

Smart Bau Kft.  
Sárközi Attila  
ügyvezető  
Építető

P.H. B. Projekt Kft.  
Pálfalvi Imre  
ügyvezető  
Ingatlantulajdonos

Készítettem és Hatvan Város Önkormányzata vonatkozásában  
ellenjegyzem:

Ellenjegyzem a Smart Bau Kft. és a  
P.H.B-PROJEKT Kft.  
vonatkozásában:

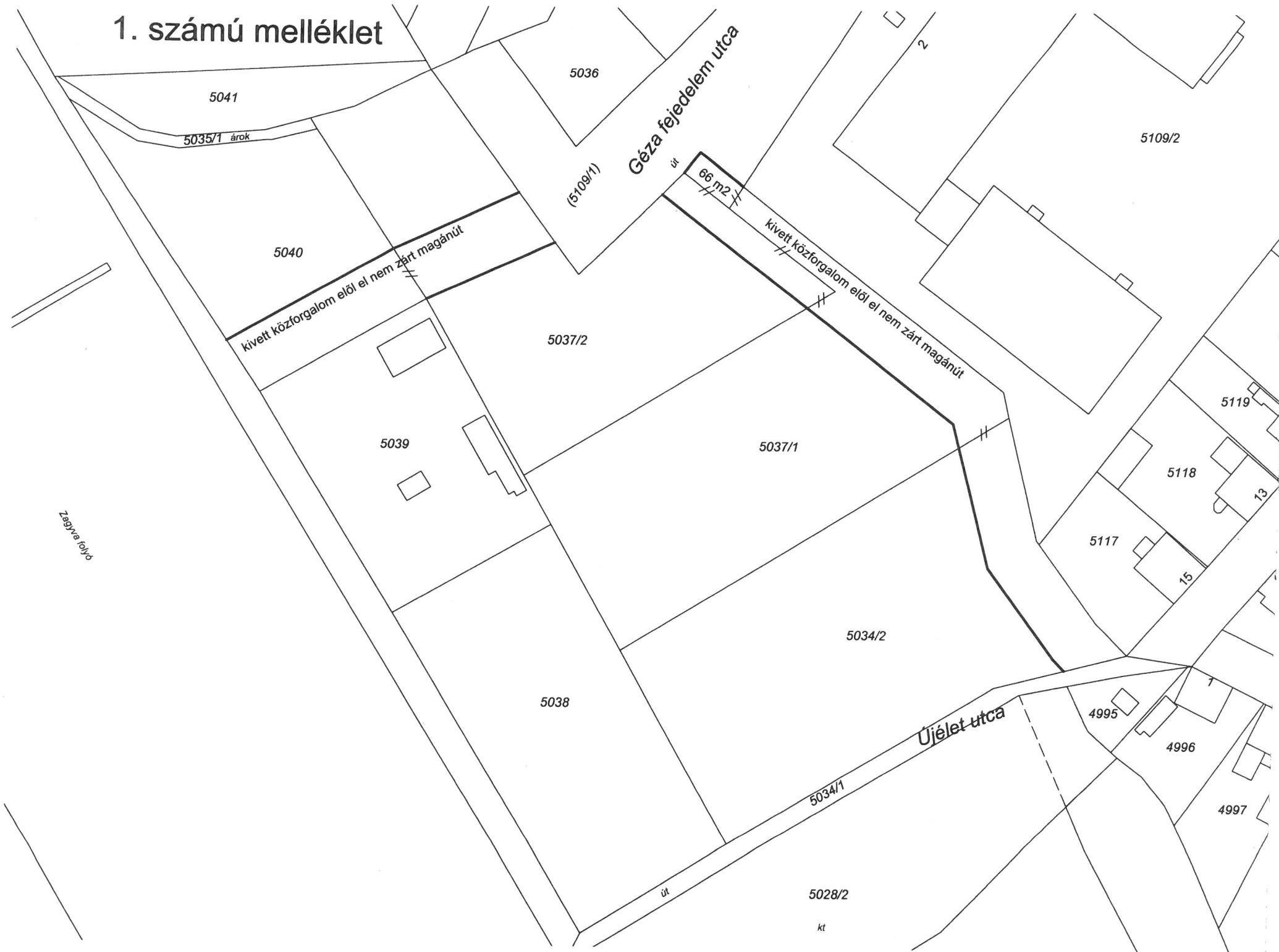
Hatvan, 2022..... ..

Hatvan, 2022..... ..

dr. Veres András  
ügyvéd

dr. Harich Bernadett  
ügyvéd

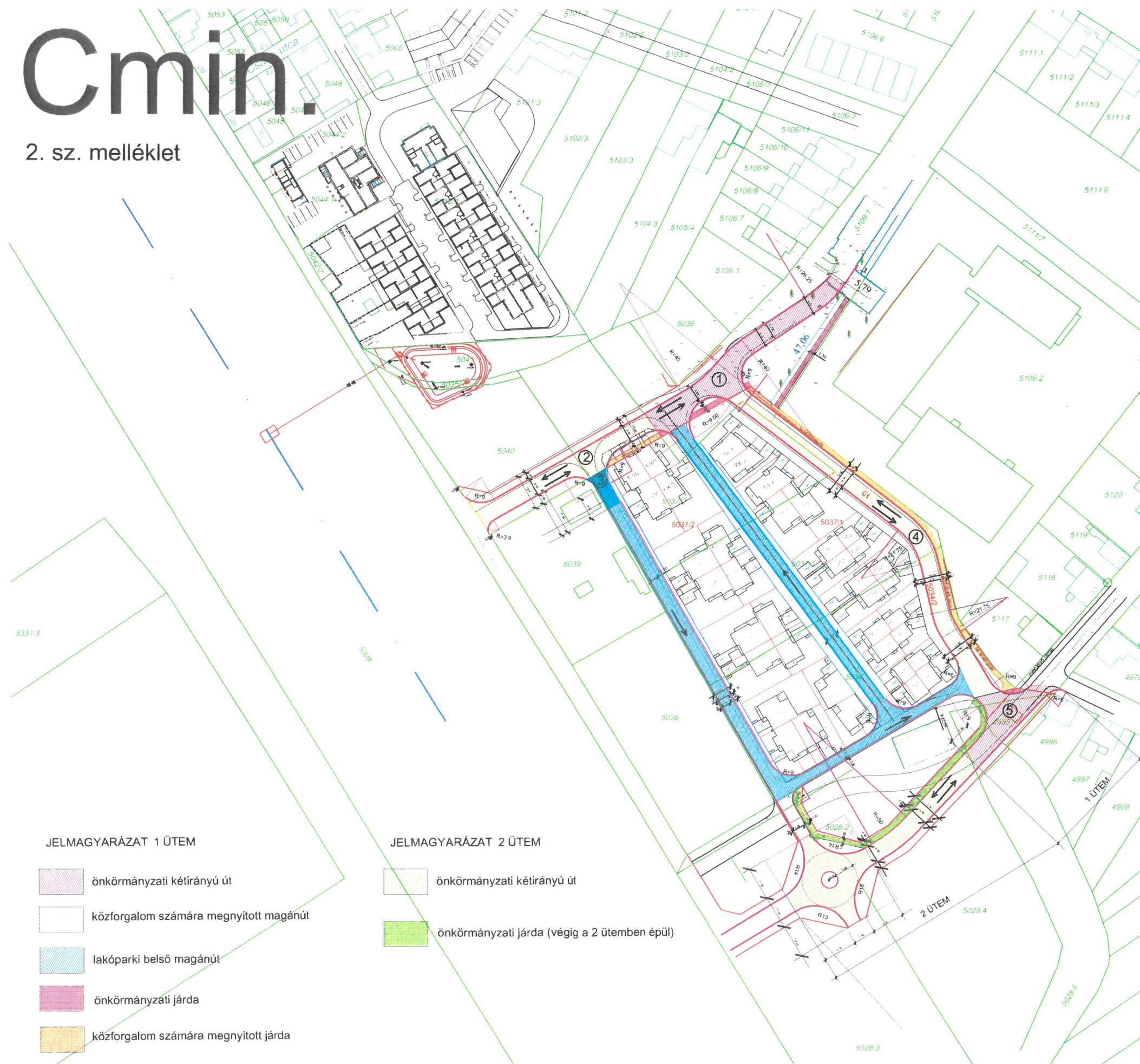
# 1. számú melléklet





# Cmin.

2. sz. melléklet





## 1.) Géza fejedelem utca: (C min.)

(Önkormányzati tulajdonú út, járda, és csapadékvíz elvezetés)

### Útépítés:

tervezett út hossza: 84,5 m  
szélessége: 6,50 m kiemelt szegélyek között  
felülete: 671 m<sup>2</sup>  
kiemelt útszegély: 142 m  
becsült építési költség: 17.740.000 Ft + ÁFA

tervezett pályaszerkezet: 5 cm AC-11 kopó  
7 cm AC-16 kötő  
20 cm FZKA zúzottkő alap  
20 cm talajjavító ágyazat  
1 rtg. geotextília elválasztó réteg

### Kapcsolódó járdaépítés:

tervezett járda hossza: 65 m  
szélessége: 1,50, ill. 2,00 m  
felülete: 114 m<sup>2</sup>  
kerti szegély: 130 m  
becsült építési költség: 1.990.000 Ft. + ÁFA

tervezett pályaszerkezet: 6 cm szürke betonkő  
3 cm H0/4 homokágyazat  
15 cm Ckt. alap  
20 cm homokos kavicságyazat

### Kapcsolódó csapadékvíz elvezetés:

gerinc csatorna	NA300 KG PVC	66 m
ellenőrző aknák	ø100/b	3 db.
ø 600 mm D 400 KN ÖV. fedlap		3 db.
víznyelő aknák 50×50 cm + ÖV.rács		4 db.
víznyelőbekötések: NA 200 KG PVC		26 m
szikkasztóárok (önk.területen)		25 m <sup>3</sup>
<u>becsült építési költség:</u>		<u>5.450.000 Ft. + ÁFA</u>

**Becsült építési költség összesen: 25.180.000 ft.+ÁFA**

**Tervezési díj: ~ 755.000 Ft + ÁFA**

## 2.) Géza fejedelem utca: (C min.)

(Közforgalom számára megnyitott magánút, járda, és csapadékvíz elvezetés)

### Útépítés:

tervezett út hossza: 70,4 m  
szélessége: 6,50 m kiemelt szegélyek között  
felülete: 522 m<sup>2</sup>  
kiemelt útszegély: 118 m  
becsült építési költség: 13.870.000 Ft + ÁFA

tervezett pályaszerkezet: 5 cm AC-11 kopó  
7 cm AC-16 kötő  
20 cm FZKA zúzottkő alap  
20 cm talajjavító ágyazat  
1 rtg. geotextília elválasztó réteg

### Kapcsolódó járdaépítés:

tervezett járda hossza: 21,7 m  
szélessége: 2,00 m  
felülete: 44 m<sup>2</sup>  
kerti szegély: 44 m  
becsült építési költség: 760.000 Ft. + ÁFA

tervezett pályaszerkezet: 6 cm szürke betonkő  
3 cm H0/4 homokágyazat  
15 cm Ckt. alap  
20 cm homokos kavicságyazat

### Kapcsolódó csapadékvíz elvezetés:

gerinc csatorna	NA300 KG PVC	48 m
ellenőrző aknák	ø100/b	3 db.
ø 600 mm D 400 KN ÖV. fedlap		3 db.
víznyelő aknák 50×50 cm + ÖV.rács		4 db.
víznyelőbekötések: NA 200 KG PVC		26 m

becsült építési költség: 4.390.000 Ft. + ÁFA

Csak az út alatt építendő csatornát tartalmazza.

**Becsült építési költség összesen: 19.020.000 ft.+ÁFA**  
**Tervezési díj:~ 570.000 Ft + ÁFA**

### 3.) Vízügy melletti magánút eleje (Y forduló magánúti ága) (csak útépités)

#### Útépités:

útburkolat hossza: 13 m  
szélessége: 5,00 m kiemelt szegélyek között  
felülete: 69 m<sup>2</sup>  
kiemelt útszegély: 27 m  
becsült építési költség: 1.570.000 Ft + ÁFA

tervezett pályaszerkezet: 4 cm AC-11 kopó  
4 cm AC-16 kötő  
20 cm FZKA zúzottkő alap  
20 cm talajjavító ágyazat

Tervezési díj: ~ 50.000 Ft + ÁFA

#### 4.) Géza fejedelem és Új élet u. közötti közforgalom számára megnyitott magánút, járda, és csapadékvíz elvezetés (C min.)

##### Útépítés:

tervezett út hossza: 145 m  
szélessége: 6,50 m kiemelt szegélyek között  
felülete: 930 m<sup>2</sup>  
kiemelt útszegély: 248 m  
becsült építési költség: 24.080.000 Ft + ÁFA

tervezett pályaszerkezet: 5 cm AC-11 kopó  
7 cm AC-16 kötő  
20 cm FZKA zúzottkő alap  
20 cm talajjavító ágyazat  
1 rtg. geotextília elválasztó réteg

##### Kapcsolódó járdaépítés:

tervezett járda hossza: 147 m  
szélessége: 2,00, ill. 1,50 m  
felülete: 283 m<sup>2</sup>  
kerti szegély: 175 m  
becsült építési költség: 4.770.000 Ft. + ÁFA

tervezett pályaszerkezet: 6 cm szürke betonkő  
3 cm H0/4 homokágyazat  
15 cm Ckt. alap  
20 cm homokos kavicságyazat

##### Kapcsolódó csapadékvíz elvezetés:

gerinc csatorna	NA300 KG PVC	115 m
ellenőrző aknák	ø100/b	5 db.
ø 600 mm D 400 KN ÖV. fedlap		5 db.
víznyelő aknák 50×50 cm + ÖV.rács		10 db.
víznyelőbekötések: NA 200 KG PVC		38 m

becsült építési költség: 9.315.000 Ft. + ÁFA

Csak az út alatt építendő csatornát tartalmazza, csak önkormányzati tulajdonú terület elkerülésével köthető be a Géza fejedelem úti közforgalom számára megnyitott magánúti csatornába.

**Becsült építési költség összesen: 38.165.000 ft.+ÁFA**  
**Tervezési díj: ~ 1.144.950 Ft + ÁFA**

## 5.) Új élet utca (C min.)

### Önkormányzati tulajdonú út, járda, és csapadékvíz elvezetés (Y forduló)

#### Útépítés:

tervezett út hossza: 36,7 m  
szélessége: 6,50 m kiemelt szegélyek között  
felülete: 351 m<sup>2</sup>  
kiemelt útszegély: 80 m  
becsült építési költség: 5.440.000 Ft + ÁFA

tervezett pályaszerkezet: 5 cm AC-11 kopó  
7 cm AC-16 kötő  
20 cm FZKA zúzottkő alap  
20 cm talajjavító ágyazat  
1 rtg. geotextília elválasztó réteg

Kapcsolódó régi szennyvíz átemelő akna felső 1 m részének visszabontása és tömedékelése:  
becsült építési költség: 795.000 Ft + ÁFA

#### Kapcsolódó járdaépítés: (csak az Új élet 5117 hrsz. sarkánál épül)

tervezett járda hossza: ~ 4,5 m  
szélessége: változó  
felülete: 9 m<sup>2</sup>  
kerti szegély: 2 m  
becsült építési költség: 140.000 Ft. + ÁFA

tervezett pályaszerkezet: 6 cm szürke betonkő  
3 cm H0/4 homokágyazat  
15 cm Ckt. alap  
20 cm homokos kavicságyazat

#### Kapcsolódó csapadékvíz elvezetés: (hrsz.:5028/5 régi Zagyva mederbe kötve)

gerinc csatorna	NA300 KG PVC	47m
ellenőrző aknák	ø100/b	2 db.
ø 600 mm D 400 KN ÖV. fedlap		2 db.
víznyelő aknák 50×50 cm + ÖV.rács		4 db.
víznyelőbekötések: NA 200 KG PVC		13 m

becsült építési költség: 3.705.000 Ft. + ÁFA

**Becsült építési költség összesen: 10.080.000 ft.+ÁFA**  
**Tervezési díj: ~ 300.950 Ft + ÁFA**

## 6.) Új élet utca (kiegészítés a teljes kiépítéshez)

Önkormányzati tulajdonú út alsó szakasza a körfordulóval, és lakótelepi bekötéssel.

### Útépítés:

tervezett út hossza: 136,6 m  
szélessége: 6,50 m ill. 5,00 m kiemelt szegélyek között  
felülete: 943 m<sup>2</sup>  
kiemelt „K” útszegély: 286 m  
becsült építési költség: 24.180.000 Ft + ÁFA

tervezett pályaszerkezet: 5 cm AC-11 kopó  
7 cm AC-16 kötő  
20 cm FZKA zúzottkő alap  
20 cm talajjavító ágyazat

**Járható középkör:** 8 cm piros betonkő  
4 cm H0/4 homokágyazat  
20 cm FZKA zúzottkő alap  
20 cm talajjavító ágyazat

### Kapcsolódó járdaépítés:

tervezett járda hossza: 106 m  
szélessége: 2,00 , ill. 1,50 m  
felülete: 203 m<sup>2</sup>  
kerti szegély: 102 m  
becsült építési költség: 3.260.000 Ft. + ÁFA

tervezett pályaszerkezet: 6 cm szürke betonkő  
3 cm H0/4 homokágyazat  
15 cm Ckt. alap  
20 cm homokos kavicságyazat

### Kapcsolódó csapadékvíz elvezetés:

gerinc csatorna	NA300 KG PVC	120 m
ellenőrző aknák	ø100/b	7 db.
ø 600 mm D 400 KN ÖV. fedlap		7 db.
víznyelő aknák 50×50 cm + ÖV.rács		12 db.
víznyelőbekötések: NA 200 KG PVC		39 m

becsült építési költség: 10.420.000 Ft. + ÁFA

**Becsült építési költség összesen: 37.860.000 ft.+ÁFA**  
**Tervezési díj: ~ 1.134.000 Ft + ÁFA**

Eger, 2022 július hó

Dobi Attila  
közlekedésépítő mérnök



**A tervezett létesítmény illeszkedik az út és közműhálózathoz is!**

rajzméret:	<b>A3-0,12</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
------------	----------------	----------------------



**3000 Hatvan (hrsz 0535/1; 5031)**  
**Helyi érdekeltségű csapadékvíz záportározó építése**  
**KÖLTSÉGBECSLÉS**

2022. májusi árakon

2023. évi kivitelezés esetén a bekerülési összeg várhatóan 30 %-al magasabb lesz

Sorszám	Megnevezés	anyag	díj
I.	<b>Előkészítő földmunka, tereprendezés</b>		
	a: -	0	
	d: 1400 m <sup>2</sup> * 1000 Ft/m <sup>2</sup>		1 400 000
II.	<b>Csapadékvíz záportározó medence gátjának építése, 1:2 rézsűvel</b>		
II.1	sz = 9/3 m; h = 1,5 m, v = 9 m <sup>3</sup> /fm; l = 170 m földanyag beszerzése, szállítása		
	a: ~1500 m <sup>3</sup> * 500 Ft/m <sup>3</sup>	750 000	
	d: -1500 m <sup>3</sup> /10 m <sup>3</sup> * 10 km * 600 Ft/km		900 000
II.2	depónia (körtöltés) építése		
	a: -	0	
	d: 1500 m <sup>3</sup> * 3000 Ft/m <sup>3</sup>		4 500 000
III.	<b>Csatorna építés</b>		
III.1	Szívó vezeték építése DN 250, 20 fm		
	a: 20 fm * 18 000 Ft/m	360 000	
	d: 20 fm * 45 000 Ft/m		900 000
III.2	Nyomóvezeték építése DN 400, 40 fm		
	a: 45 fm * 27 000 Ft/m	1 215 000	
	d: 45 fm * 45 000 Ft/m		2 025 000
III.3	Zagyva töltés megbontása és helyreállítása		
	a: -	0	
	d: 50 m <sup>3</sup> * 40 000 Ft/m <sup>3</sup>		2 000 000
IV.	<b>Elsődleges átemelő akna</b>		
IV.1	Átemelő akna telepítése		
	a: 1 db * 15 000 000	15 000 000	
	d: 1 db * 9 800 000		9 800 000
IV.2	Átemelő akna szerelvényezése, gépészet + elektromosság		
	a: ~8 700 000	8 700 000	
	d: ~9 000 000		9 000 000
V.	<b>Mobil átemelő</b>		
V.1	Átemelő akna szerelvényezése, gépészet + elektromosság		
	a: ~1 200 000	1 200 000	
	d: ~1 200 000		1 200 000
	<b>Összesen:</b>	<b>27225000</b>	<b>31725000</b>
	<b>Anyag és díj összesen:</b>		<b>58950000</b>
	<b>ÁFA (27 %)</b>		<b>15916500</b>
	<b>Mindösszesen:</b>		<b>74866500</b>

Verpelét, 2022. május 29.

Komjáti Sándor





KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
BUDAPEST

IGAZGATÓ

Dátum:  
2022. 04. 19.

Ügyiratszám:  
00077-0030/2022.

Előadó:  
Pomázi Szabolcs

**Tárgy: Hatvan – Zápor-tározó kialakításával kapcsolatos  
állásfoglalás megküldése**

**Melléklet: -**

**Jáger Attila úr részére**  
tervező

**AranyTerv Kft.**  
Vízvár  
Szent Imre utca 27.  
7588

**Tisztelt Jáger Attila Úr!**

Az igazgatóságunk részére tárgyi témában megküldött előzetes  
tervdokumentációval kapcsolatosan a következő állásfoglalást adjuk:

A megküldött műszaki tartalom, az abban foglaltak szerint támogatható. A  
2022. április 7-én Kollégáimmal tartott egyeztetésen elhangzottaknak  
megfelelően a tervezett munka vízjogi létesítési engedély köteles tevékenység.  
Az eljárás lefolytatásához szükséges igazgatóságunk vagyongazdálkodási  
hozzájárulásának és VOR azonosítójának beszerzése is, amelyeket VIZEK  
keretrendszeren keresztül kell megkérni, csatolva a teljes dokumentációt és a  
program által kért egyéb dokumentumokat is.

Felhívjuk szíves figyelmét, hogy megjelölt átemelő akna tervezése során,  
annak elhelyezkedéséből fakadóan részletesen kérjük kidolgozni.

Üdvözlettel:



Szilágyi Attila  
igazgató

A MI VÍZÜGYÜNK