

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**6/2024.(II.15.) számú**

**h a t á r o z a t a**

**a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló  
117/2005. (V. 4.) számú határozatának és a 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel  
jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének  
megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges  
Településrendezési Szerződés és a Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló  
megállapodás jóváhagyásáról  
(Nyíregyháza, Kalevala sétány)**

**A Közgyűlés**

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § b, pontjában és 62. § (6) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján

**1./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város**

- Településszerkezeti terve
- Helyi Építési Szabályzata, valamint
- Szabályozási terv módosításának elkészítéséhez szükséges Településrendezési szerződés (1. melléklet) és a Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló megállapodás (2. melléklet) megkötéséhez **hozzájárul.**

**2./ A Közgyűlés**

**utasítja:** a városi főépítést, hogy a településrendezési eszközök további egyeztetéséről intézkedjen, és az Étv. 30/A. §-ban meghatározott véleményezési eljárás lebonyolítása után a tervek módosítását, pontosítását és kiegészítését a Közgyűléshez terjessze elő.

**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész

  
**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester



  
**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző

**Erről értesülnek:**

- 1./ a Közgyűlés tagjai
- 2./ a Címzetes Főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
- 3./ Sziszák és Társa Kft. (4482. Kótaj, Ságvári E.u.)

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

mely létrejött

egyrésztől **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata**

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

másrészről

**Sziszák és Társa Kft.** [székhelye:4482.Kótaj, Ságvári E.u., Cégjegyzékszám:15-09-066594, adószám:12551974-2-15, bankszámlaszám:68800109-11153858-00000000, képviselő: Dr.Sziszák György Sándor ügyvezető] mint a fejlesztési cél megvalósítója (a továbbiakban: **Fejlesztő** )]a továbbiakban együtt: Felek között a mai napon, az alább megjelölt helyen és a következő feltételekkel:

### I. Előzmények

1. Felek megállapítják, hogy Fejlesztő nyíregyházi 2371/159 hrsz-ú ingatlan Fejlesztő tulajdonát képezi.
2. Az 1. pont szerinti ingatlanra változtatási tilalom elrendelése történt Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése változtatási tilalom elrendeléséről szóló 19/2015. (VIII.28.) számú önkormányzati rendeletével.
3. Jelenleg folyamatban van Nyíregyháza településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, új településrendezési eszközök készítése, melynek része a tárgyi ingatlant érintő telektömb újraszabályozása a kialakult állapotok figyelembe vételével. A 2. pont szerinti változtatási tilalom ennek érdekében került elrendelésre.
4. A felülvizsgálat során szakmailag támogatható a változtatási tilalom törlése a településrendezési eszközök módosításának várható hatályba lépésével. Az Önkormányzat vállalja Nyíregyháza Településrendezési eszközeinek módosítását (tömbön belüli övezeti jel módosítása és közpark jelölése) az 1. pont szerinti ingatlant magába foglaló tömb kapcsán külön eljárásban.
5. Jelen szerződés célja, hogy a településrendezési eszközök módosítása keretében az 1. pont szerinti ingatlant magába foglaló tömb övezeti jelének módosítása, közpark jelölése megtörténjen, amely értelmében a Felek „Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló” 1997. évi LXXVIII tv. 30/A. § -ában foglaltak szerint településrendezési szerződést kötnek egymással.
6. Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága 24/2024.(II.15.) számú határozatával egyetértett azzal, hogy a hatályos településrendezési eszközök és a HÉSZ az alábbi feltételekkel módosuljanak.

### II. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

7. Felek megállapítják, hogy a Fejlesztő által finanszírozott tanulmányterv (beépítési terv) alapján az Önkormányzat a szükséges településrendezési eljárást megindítja és lefolytatja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó szakaszaira.

8. Jelen szerződés aláírásával Önkormányzat a benyújtott tervdokumentációt, mint Tanulmányterv elfogadja, és az eljárás elindításához azt elegendőnek találja.
9. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési eljárás lezárásaként az elkészült szabályozási tervi módosítást – melynek finanszírozása a Fejlesztő feladata és költsége – Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése elé terjeszti, amelynek feladata a módosításról való döntés.
10. Az Önkormányzat vállalja a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 19/2015. (VIII.28.) számú önkormányzati rendelet módosítását, az 1.pont szerinti ingatlant érintő tilalom törlését érintve.

### **III. A Fejlesztő kötelezettségvállalásai**

11. Fejlesztő vállalja, hogy megfizeti 2024. március 01.napjáig az Önkormányzat részére a Szabályozási Terv módosításának költségét, melynek mértéke 800.000,- Ft + ÁFA összeg, azaz összesen 1.016.000,- Ft, egymillió tizenhatezer forint.
12. A 10. pontban foglalt költség teljes körű, tartalmazza különösen az eljárási, a szakhatósági, a közzétételi és egyéb, az eljárás során felmerült díjakat.
13. Amennyiben a Fejlesztő a 11. pontban meghatározott határidőig nem teljesíti fizetési kötelezettségét, jelen szerződés hatályát veszíti, nem áll be az Önkormányzat jelen szerződésben vállalt kötelezettsége.
14. Fejlesztő vállalja, hogy a módosító eljárás során az államigazgatási szervek által esetlegesen meghatározott szakági munkaanyagokat/tanulmányokat elkészítteti.
15. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy amennyiben a rendezési terv módosítása nem kerül elfogadásra az Önkormányzatnak fel nem róható okok miatt, sem most, sem a későbbiekben ebből adódó követeléssel nem él az Önkormányzat felé.

### **IV. Vegyes rendelkezések**

16. Felek rögzítik, hogy a rendezési tervvel összefüggő adatbázist (alaptérképet) csak az önkormányzat használja, felhasználási joga másnak nem adható.
17. Felek megállapodnak abban, hogy a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő esetleges észrevételek tükrében a jelen szerződést ismételten áttekintik, szükség szerint módosítják a jogszabályok rendelkezéseinek – különös tekintettel azok kötelező előírásaira – megfelelően vagy amennyiben az eljárás indokolja a szerződést megszüntetik/felbontják.
18. Felek megállapodnak abban, hogy a szabályozási terv módosítását követően esetlegesen felmerülő kártalanítási igények megtérítését Fejlesztő vállalja, azokért az Önkormányzat felelősséget nem vállal.
19. Felek megállapítják, hogy a jelen településrendezési szerződést Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése 6/2024.(II.15.) számú határozatával jóváhagyta.

20. Felek hozzájárulnak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 1. melléklet III/4. pontja alapján, hogy jelen megállapodás megnevezése (típusa), tárgya, a megállapodást kötő felek megnevezése, a megállapodás nettó értéke és a szerződés időtartama közzétételre kerüljön a megállapodás létrejöttét követő 60 napon belül.
21. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy az Önkormányzat magyar jogi személy, a Fejlesztő magyar jogi személy, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
22. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Fejlesztő átalakul, vagy egyébként jogutódlással megszűnik, jogutódja a jelen szerződés alkalmazásában helyébe lép, amennyiben a Fejlesztő az ingatlanok tulajdonában álló részét elidegeníti, az ingatlan vevője a jelen szerződés alkalmazásában az átruházó fél helyébe lép és ezt köteles az átruházó fél a szerződésben kikötni
23. A jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben a Ptk., Étv. és az egyéb hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
24. Felek jelen szerződésben foglaltak végrehajtása során mindenben együttműködnek, ide értve különösen a kölcsönös kapcsolattartást. Az esetleges vitás kérdéseket tárgyalásos úton kívánják rendezni. A tárgyalásos rendezés esetleges eredménytelensége esetére kikötik a nyíregyházi székhelyű, hatáskörrel rendelkező járásbíróság kizárólagos illetékességét, melynek mindenkor alávetik magukat.
25. A jelen szerződést Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Nyíregyháza, február 15.

  
Dr. Kovács Ferenc  
polgármester  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Önkormányzat

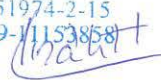
**SZISZÁK ÉS TÁRSA KFT.**

4482 Kótaj, Ságvári u. 2.

Cg.: 15-09-066594

Adószám: 12551974-2-15

Bank: 68800109-1153858

  
Dr. Sziszák György

ügyvezető

Sziszák és Társa Kft.

Fejlesztő

Ellenjegyzem: 

Pénzügyileg ellenjegyzem: 

Dr. Bányai Péter  
kamarai jogtanácsos  
KASZ: 36075672  
Telefon: (42) 524-524

**MEGÁLLAPODÁS**  
**Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról**

**amely létrejött egyrészről Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata** [4400. Nyíregyháza, Kossuth tér 1. szám, adószám: 15731766-2-15, KSH szám: 15731766-8411-321-15, törzsszáma: 15402006, bankszámlaszám: MBH Bank Nyrt-nél vezetett 50453104-10024773 képviselőben: Dr. Kovács Ferenc polgármester (a továbbiakban: **Önkormányzat**)]

**másrészről Sziszák és Társa Kft.** [székhelye:4482.Kótaj,SágváriE.u.,Cégjegyzékszáma:15-09-066594,adószáma:12551974-2-15, bankszámlaszám:68800109-11153858-00000000, képviselőben: Dr.Sziszák György Sándor ügyvezető]mint a fejlesztési cél megvalósítója(a továbbiakban: **Fejlesztő** )a továbbiakban együtt: Felek

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

1. Felek megállapítják, hogy a 2371/159 hrsz-ú ingatlant magába foglaló telektömb övezeti jelének módosítása tárgyában, külön okiratba foglalt településrendezési szerződés jön létre.
2. Felek megállapítják, hogy az 1. pontokban foglaltak biztosításához szükséges Nyíregyháza MJV Közgyűlésének 21/2007. (VI.12) Önkormányzati rendeletével jóváhagyott, a város közigazgatási területére vonatkozó szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása, mely Nyíregyháza MJV Közgyűlésének hatásköre.
3. Fejlesztő kijelenti – hasonlóan a Nyíregyháza Megyei Jogú Város közigazgatási területén tevékenységet folytató más jelentős gazdasági erőt képviselő piaci szereplőhöz - ingyenesen hozzá kíván járulni az Önkormányzat egyes városrendezési, közjóléti céljainak megvalósításához, anyagi teljesítőképességéhez mérten, a jelen megállapodásban részletezett formában.
4. Fejlesztő a Ptk. 6:589-6:592 § szerinti kötelezettséget vállal közérdekű célra, vállalja a 2371/76 hrsz-ú ingatlanon egy új játszótér építését, fejlesztését. A fejlesztés magába foglalja a tereprendezést, környezetrendezést, pad, ivókút, kerékpártároló, parkjátékok kihelyezését, gyepesítést, az elkészült kiviteli tervdokumentáció és a részletes költségvetési kiírás alapján. Értéke: bruttó 16.655.983,-Ft. Teljesítési határidő: 2024. május 31. napja.
5. Fejlesztő vállalja, a 4. pont szerinti beruházás befejezését követő 15 napon belül, sikeres műszaki átadás-átvételt követően számlával igazolja az építés költségét, mely alapján az Önkormányzat a saját tárgyi eszköz értékét a Fejlesztő által ráfordított költséggel növeljük könyveinkben így szerepeltetjük.
6. Amennyiben Fejlesztő a 4. pont szerinti fejlesztést a vállalt határidőre nem teljesíti, akkor az el nem készült rész beruházási értékét a vállalási határidő befejezését követő 15 napon belül köteles befizetni az Önkormányzat 50453104-10024773 számú számlájára. Ezen összeget az Önkormányzat az általa meghatározott célra használhatja fel.
7. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 6. pont szerinti közérdekű kötelezettségvállalás tekintetében bármely közteher – így különösen, de nem kizárólagosan ÁFA – megfizetésének kötelezettsége keletkezik, annak megfizetése kizárólagosan a Kérelmező feladata és költsége. E körben az Önkormányzat kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bekezdésének b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.

8. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 4. pont szerinti közérdekű kötelezettségvállalás tekintetében bármely közteher – így különösen, de nem kizárólagosan ÁFA – megfizetésének kötelezettsége keletkezik, annak megfizetése kizárólagosan a Kérelmező feladata és költsége. E körben az Önkormányzat kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bekezdésének b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.
9. Felek hozzájárulnak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 1. melléklet III/4. pontja alapján hogy a jelen megállapodás megnevezése (típusa), tárgya, a megállapodást kötő felek megnevezése, a megállapodás értéke közzétételre kerüljön a megállapodás létrejöttét követő 60 napon belül.
10. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy mindketten magyar honosságú jogi személyek, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
11. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Fejlesztő átalakul vagy egyébként jogutódlással megszűnik, jogutódja a jelen szerződés alkalmazásában helyébe lép, amennyiben a Fejlesztő az ingatlanok tulajdonában álló részét elidegeníti, az ingatlan vevője a jelen szerződés alkalmazásában az átruházó fél helyébe lép és ezt köteles az átruházó fél a szerződésben kikötni.
12. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodás végrehajtása során egymással mindenben kölcsönösen együttműködnek és az esetlegesen mégis felmerülő vitás kérdéseket tárgyalásos úton kísérik meg rendezni. A tárgyalások esetleges eredménytelensége esetére kikötik a nyíregyházi székhelyű hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét, amelynek mindenkor alávetik magukat.
13. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései – elsősorban annak 6:589-6:592. § – az irányadóak.
14. Jelen megállapodást a Felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Nyíregyháza, 2024.február 15.

  
**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Önkormányzat



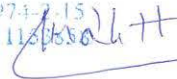
**SZISZÁK ÉS TÁRSA KFT.**

4482 Kótaj, Ságvári u. 2.

Cg.: 15-09-066594

Adószám: 12581974-2-15

Bank: 68800109-11186553

  
**Dr. Szisák György**  
ügyvezető  
Szisák és Társa Kft.  
Fejlesztő

Ellenjegyzem:

  
**Dr. Bányai Péter**  
kamara jogtanácsos  
KASZ: 36075672  
Telefon: (42) 524-524

Pénzügyileg ellenjegyzem: 

