



## Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

2339 Majosháza, Kossuth u. 34., Tel: 06/24-511-830, Fax: 06/24-511-831,  
E-mail: [polgarmester@majoshaza.hu](mailto:polgarmester@majoshaza.hu)

### ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének

Hív. szám: MJH/20-1/2021.

Tárgy: Javaslat a MA-DUN Investment Kft-vel kötött településrendezési szerződés ismételt módosítására

### Tisztelt Képviselő-testület!

Majosháza Község Önkormányzata a Képviselő-testület 146/2017. (XII. 11.) számú határozata alapján 2017. december 21-én Településrendezési és Jelzalog Alapítási Szerződést (továbbiakban Alapszerződés) kötött a MA-DUN Investment Kft-vel (1089 Budapest, Sárkány utca 7-9., 3. em. 8.) (1. számú melléklet), továbbá az Alapszerződés 2019. augusztus 23-án módosításra került (2. számú melléklet).

2020. december 8-án a MA-DUN Investment Kft. ügyvédje, Payrich András kezdeményezte az Alapszerződés ismételt módosítását, mely módosítások az egyeztetések és a megküldött 2. szerződésmódosítás (3. számú melléklet) alapján az alábbi pontokat érintik:

- az Alapszerződés 19. pontjában az első, második, harmadik, negyedik és ötödik ütemre vonatkozó dátumok 3, 2, 1 és 2 évvel történő meghosszabbítását kezdeményezi;
- 31. pontjának 2. mondatát, hogy „A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 19. pontban meghatározottaknak megfelelően legkésőbb 2022. december 31-ig: a Felek által előzetesen elfogadott műszaki tervek szerint a Fejlesztő a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz-, és szennyvízhálózatokkal fizikailag elkészül (a szükséges szakhatósági eljárások ezen határidőn kívül is lefolyhatnak), és azokat a Fejlesztő felajánlotta az Önkormányzat tulajdonába a jelen szerződés 27.1. pontja szerint, akkor a Fejlesztő a jelen szerződés alapján automatikusan – minden további jognyilatkozat nélkül – érvényesíti a 13.200.000,- Ft összeg beszámítását a 26.400.000,- Ft összegébe.”
- 31. pontjának 3. mondatát, hogy „Ha a Fejlesztő 2022. december 31-ig az előzetesen elfogadott tervek alapján nem készül el fizikailag a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz-, és szennyvíz hálózatfejlesztés, akkor Fejlesztő legkésőbb 2023. december 31-ig köteles az Önkormányzatnak 13.200.000,- Ft-ot megfizetni az Önkormányzat 29. pontban meghatározott későbbiekben felmerülő költségeit alapul véve.”
- 31. pontjának 4. mondatát, hogy „A 2022. december 31. után fizikailag elkészülő ivóvíz-, - és szennyvíz hálózatfejlesztés kapcsán a 13.200.000,- Ft összeg beszámítására már nem jogosult.”
- 32. pontjának 2. mondatát, hogy „Ezen nyilatkozatot először 2022. január 10-ig kell a Fejlesztőnek benyújtania.”
- 32. pontjának utolsó előtti mondatát, hogy „A 2022. január 15-től esedékes 13.200.000,- Ft, véghatárideje 2024. december 31.”

**Határozati javaslat:**

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet alapján, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. §-ának (4) bekezdése szerint eljárva

- a) elfogadom a MA-DUN Investment Kft-vel 2017. december 21-én megkötött Településrendezési Szerződés és Jelzálog Alapítási Szerződés (a továbbiakban: Alapszerződés) 2. számú módosítását a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 3. számú melléklete szerinti tartalommal;
- b) az a) pont szerinti szerződés módosítást aláírom és a további szükséges intézkedéseket megteszem.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

**Az előterjesztést készítette:** Kocsisné Száger Mónika műszaki ügyintéző

**Melléklet:**

1. sz. melléklet: Alapszerződés
2. sz. melléklet: Településrendezési és jelzálogjog alapítási szerződés 1. módosítása
3. sz. melléklet: Településrendezési és jelzálogjog alapítási szerződés 2. módosítása

**Majosháza, 2021. január 14.**



**Zsíros Viktor**  
polgármester

**Az előterjesztés törvényes:**

  
**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző



## JELZÁLOG ALAPÍTÁSI SZERZŐDÉS

Amelyet  
egyrésztől

**Ma-Dun Investment Kft.**

címük: 2336 Dunavarsány, Nagyvarsányi út 79.

adószám: 24209935-2-13

azonosítók: Cg.13-09-169771

statisztikai számjel: 24209935-6810-113-13

képviseli: Balázsne Meszinger Tímea ügyvezető

a továbbiakban: **Jelzalog Jogot Engedő,**

másrészről

**Majosháza Község Önkormányzata**

2339 Majosháza, Kossuth Lajos utca 34.

adószám: 15734776-2-13

törzskönyvi azonosító száma: 734774

képviseli: Kis Gábor polgármester,

továbbiakban: **Jelzalog Jogosult,**

felek együttesen említve: **Felek,**  
kötöttek, az alábbi feltételekkel:

### Előzmények

A Jelzalog Jogot Engedő és Jelzalog Jogosult 2017. december 21. napján Településrendezési szerződést (a továbbiakban Településrendezési szerződés) kötöttek egymással a fejlesztéssel érintett Majosháza, 068/1-068/2 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok vonatkozásában. A Településrendezési szerződés szövegét Majosháza képviselő-testülete a 2017. december 11. napján hozott 146/2017. (XII. 11.) számú döntésével hagyta jóvá, és hatalmazta fel Kis Gábor polgármestert a szerződés megkötésére. A Településrendezési szerződés biztosítékaként Felek a Településrendezési szerződésben az alábbiakról állapodtak meg:

„29. A Felek rögzítik azt, hogy a tervezett lakásszámhoz szükséges intézménybővítés-fejlesztési és fenntarthatósági költségek többletkiadásokként jelentkeznek majd az Önkormányzatnál. A tervezett lakásszámhoz szükséges intézménybővítés-fejlesztési és fenntarthatósági költsége a kialakítandó telek figyelembevételével lett meghatározva. A költség többek között magába foglalja az orvosi ügyelet biztosítását, a védőnői szolgálat biztosítását, az óvodai ellátás biztosítását, stb. Felek az Önkormányzatnál a Fejlesztő beruházásai miatt jelentkező többletkiadásokat összesen 26.400.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-négyszázezer forintban határozzák meg.

30. A Felek megállapodnak, hogy a Fejlesztő által jelen szerződés szerint vállalt, és Majosháza közigazgatási területén a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvízhálózat közműfejlesztések Önkormányzat (vagy az általa megnevezett közműszolgáltató) javára történő ingyenes felajánlásával a jelen szerződés 29. pontjában meghatározott 26.400.000,- Ft összegbe a Fejlesztő 13.200.000,- Ft-ot azaz tizenhárommillió-kettőszázezer forintot 31. pontban foglaltak szerint jogosult beszámítani.

31. A jelen szerződés 29. pontja szerinti 26.400.000,- Ft megfizetésének és a jelen szerződés 29. pontja szerinti 26.400.000,- Ft beszámításának ütemezése a következők szerinti történik. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 19. pontban meghatározottaknak megfelelően legkésőbb 2019. december 31-ig a Felek által előzetesen elfogadott műszaki tervek szerint, a Fejlesztő a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvízhálózatokkal fizikailag elkészül (a szükséges szakhatósági eljárások ezen határidőn kívül is lefolyhatnak), és azokat a Fejlesztő felajánlotta az Önkormányzat tulajdonába a jelen szerződés 30. pontja szerint, akkor a Fejlesztő a jelen szerződés alapján automatikusan – minden további jognyilatkozat nélkül – érvényesíti a 13.200.000,- Ft összeg beszámítását a 26.400.000,- Ft összegébe. Ha a Fejlesztő 2019. december 31-ig az előzetesen elfogadott tervek alapján nem készül el fizikailag a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz- és szennyvízhálózat, akkor Fejlesztő legkésőbb 2020. december 31-ig köteles az Önkormányzatnak 13.200.000,- Ft-ot megfizetni az Önkormányzat 29. pontban meghatározott későbbiekben felmerülő költségeit alapul véve. A 2019. december 31. után fizikailag elkészülő ivóvíz- és szennyvízhálózatok kapcsán a Fejlesztő a 13.200.000,- Ft összeg beszámítására már nem jogosult.”

„39. A Felek megállapodnak abban, hogy a Fejlesztő a 29., 30., 31. és 32. pontjában vállalt kötelezettségének biztosítására és az abban foglaltak teljesítésére a szerződés megkötésével egyidejűleg 26.400.000,- Ft erejéig a Majosháza, 068/2 hrsz-ú ingatlanra második ranghelyű jelzálogszerződést kötnek. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Fejlesztő a 29., 30., 31. és 32. pontjában vállalt kötelezettségeit nem teljesíti, úgy az Önkormányzat a jelzálogjogát érvényesítheti. A Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő a Majosháza, 068/2 hrsz-ú telken is telekalakítást tervez, mely során a lehető legtöbb telek kialakítására törekszik. Az Önkormányzat kijelenti, hogy ezen telekalakítást támogatja (történjen bárhánny, de a településszerkezeti tervnek megfelelő számú ingatlanra), és az ahhoz szükséges jognyilatkozatokat határidőben és ellenérték nélkül megteszi. Az Önkormányzat vállalja továbbá azt, hogy a jelen pont szerinti telekalakításkor határidőben és térítésmentesen a Majosháza esetében folyamatban volt településszerkezeti tervmódosításnak megfelelően a legtöbb telket eredményezően kialakuló új telekszerkezetből 4 db, a fejlesztő által választott telekre helyezi át a jelzálogjogát, míg a többi kialakuló telket (már azok kialakításakor) felszabadítja, illetve ehhez jelen okirat aláírásával kifejezetten és véglegesen hozzájárul. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen szerződés 31. pontja szerint a Fejlesztő beszámítással, vagy megfizetéssel, illetve az ingatlanok értékesítésekor esedékes és megfizetett összegekkel csökken a fejlesztőt terhelő 26.400.000,- Ft összeg, akkor az Önkormányzat a csökkenéstől számított 15 napon belül földhivatali átvezetésre alkalmas módon, a szükséges dokumentumok rendelkezésére állását követően a „hátralékos összegre” csökkenti az ingatlanokat terhelő jelzálogjogát. Az átvezetésre alkalmas dokumentumok elkészíttetése, illetve ellenjegyzéséről való gondoskodás a Fejlesztő feladata.”

1. A Felek a Preambulumban rögzített szerződést, és annak rendelkezéseit jelen szerződés aláírásával megerősítik.
2. A Felek a Preambulumban megfogalmazottak alapján az alábbi szerződést kötik meg egymással. A jelen szerződés megkötését Majosháza képviselő-testülete a 2017. december 11. napján hozott 146/2017. (XII. 11.) számú döntésével hagyta jóvá, és hatalmazta fel Kis Gábor polgármestert a szerződés megkötésére.
3. Jelzálog Jogot Engedő kizárólagos és tehermentes tulajdonosa a Majosháza külterület 068/2 hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: ingatlan), mely ingatlant a Jelzálog Jogosult a jelzálog jog terhelése szempontjából megfelelő ingatlan elfogad.
4. Jelzálog Jogot Engedő és jelzálog Jogosultja jelen szerződés aláírásával összesen 26.400.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-négyszázezer forint erejéig Jelzálog Jogosultja javára második ranghelyes jelzálogjogot alapítanak az ingatlanon a Településrendezési szerződés 39. pontjában rögzítettek szerint a Jelzálog Jogot Engedőt terhelő összesen 26.400.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-négyszázezer forint fizetési kötelezettségének biztosítása jogcímmel.
5. Jelzálog Jogot Engedő jelen szerződés aláírásával kifejezetten, feltételmentesen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, és egyben a Jelzálog Jogosultjával együtt arra kéri az illetékes Földhivatalt, hogy az illetékes Földhivatal a Jelzálog Jogosult javára 26.400.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-négyszázezer forint erejéig a Majosháza külterület 068/2 hrsz-ú területre Településrendezési szerződés 39. pontjában rögzítettek szerint a Jelzálog Jogot Engedőt terhelő összesen 26.400.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-négyszázezer forint fizetési kötelezettségének biztosítása jogcímmel jelzálog jogot jegyezzen be a jelen szerződésben foglaltak szerint.
6. A Felek a Településrendezési szerződés keretében megállapodottak alapján a Felek akként állapodnak meg, hogy a Jelzálog Jogosultja a jelzálog tárgyát képező ingatlanból azon esetben ha a Településrendezési szerződés 39. pontjában foglalt Jelzálog Jogot Engedőt terhelő, és a 39. pontban foglalt módon történő 26.400.000,- Ft megfizetésének maradéktalan elmaradása esetén, a fennmaradó összeg vonatkozásában a kielégítési jogát az alábbi ütemezésben és alábbiak szerint gyakorolhatja.
  - Jelzálog Jogosult a kielégítési jogát egyrészt 13.200.000,- Ft, azaz tizenhárommillió-kettőszázezer forint erejéig leghamarabb 2021. január 1-én gyakorolhatja akkor, ha a Településrendezési szerződés 39. és 31. pontjában rögzítettek szerint 2019. december 31-ig nem készül el az ivóvíz és szennyvízhálózat, és emiatt Jelzálog Jogot Engedő 2020. december 31-ig nem fizetett meg Jelzálog Jogosultnak 13.200.000,- Ft-ot,
  - Jelzálog Jogosult a kielégítési jogát másrészt leghamarabb 2023. január 1-én gyakorolhatja akkor, ha a Településrendezési szerződés 39. és 32. pontjában rögzítettek szerint a 2019. január 15. napjától esedékes 13.200.000,- Ft összeget legkésőbb 2022. december 31-ig nem fizeti meg

**maradéktalanul Jelzálog Jogot Engedő a Jelzálog Jogosult részére, akkor az így meg nem fizetett összeg (legfeljebb 13.200.000,- Ft, azaz tizenhárommillió-kettőszázezer forint) vonatkozásában.**

7. Jelzálog Jogosultja kijelenti és jelen szerződés aláírásával kifejezetten, feltételmentesen és visszavonhatatlanul hozzájárul az ingatlanon történő telekalakításokhoz azáltal, hogy „az Önkormányzat kijelenti, hogy ezen telekalakítást támogatja (történjen bárhány, de a településszerkezeti tervnek megfelelő számú ingatlanra)”. Jelzálog jogosultja kijelenti, hogy amennyiben a telekalakításhoz a jelen hozzájáruló nyilatkozatát az illetékes Földhivatal nem találja megfelelőnek, akkor a földhivatali kérelemnek megfelelő, földhivatali átvezetésre alkalmas tartalommal, formában és darabszámban, a telekalakításhoz történő hozzájárulását a felhívástól számított 15 napon belül ingyenesen megteszi, és a Földhivatalnak és a Jelzálog Jogot Engedőnek határidőben átadja.
8. Jelzálog Jogosultja kijelenti és jelen szerződés aláírásával kifejezetten, feltételmentesen és visszavonhatatlanul kijelenti azt, hogy ezen telekalakítást támogatja (történjen bárhány, de a településszerkezeti tervnek megfelelő számú ingatlanra)” a Jelzálog Jogot Engedő a Majosháza esetében jelen szerződés megkötésekor hatályos településrendezési eszközöknek megfelelő szabályok szerinti teleknagysági minimum szabályokat elérő négy darab – Jelzálog Jogot Engedő által egyedül kiválasztott – telekingatlanra átjegyezze (azaz korlátozza) a Jelzálog Jogosultjának jelzálogjogát, és így az ingatlanból kialakuló további telekingatlanok tehermentesek legyenek. Jelzálog Jogosultja kijelenti, hogy amennyiben a jelzálogjog jelen pont szerinti átjegyzésére vonatkozó jelen hozzájáruló nyilatkozatát az illetékes Földhivatal nem találja megfelelőnek, akkor a földhivatali kérelemnek megfelelő, földhivatali átvezetésre alkalmas tartalommal, formában és darabszámban a jelzálogjog jelen pont szerinti módon történő korlátozáshoz (módosításhoz) való hozzájárulását a felhívástól számított 15 napon belül ingyenesen megteszi, és a Földhivatalnak és a Jelzálog Jogot Engedőnek határidőben átadja.
9. Jelzálog Jogosultja kijelenti és jelen szerződés aláírásával kifejezetten, feltételmentesen és visszavonhatatlanul kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Településrendezési szerződés 31. pontja szerint a Jelzálog Jogot Engedő beszámítással, vagy megfizetéssel, illetve az ingatlanok értékesítésekor esedékes és megfizetett összegekkel csökken a Jelzálog Jogot Engedőt terhelő 26.400.000,- Ft összeg, akkor az Jelzálog Jogosultja a csökkenéstől számított 15 napon belül földhivatali átvezetésre alkalmas módon (és számú nyilatkozatban) a „hátralékos összegre” csökkenti az ingatlant terhelő jelzálogjogát és ezen okiratot a Földhivatalnak és a Jelzálog Jogot Engedőnek kérésére határidőben átadja. Azon esetben, ha a jelen szerződés 8. pontja szerinti telekalakítás megtörtént, akkor a Jelzálog Jogot Engedő kérésére az Jelzálog Jogosultja a kéréstől számított 15 napon belül a földhivatali átvezetésre alkalmas tartalommal, formában és darabszámú nyilatkozatban a Jelzálog Jogot Engedő által választott négy ingatlanra csökkenti (vezeti át) jelzálogjogát, és a másik ingatlant pedig a jelzálogjog alól felszabadítja, és ezen határidő alatt az erre vonatkozó nyilatkozatot a Földhivatalnak és a Jelzálog Jogot Engedőnek átadja, illetve a jelen okirat aláírásával a jelen pontban foglalt jelzálogjog csökkentéshez (átvezetéshez) a Jelzálog Jogosultja már most kifejezetten, feltételmentesen és véglegesen hozzájárul.
10. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
11. Felek kijelentik, hogy a szerződés teljesítése során egymással együttműködnek, a teljesítést érintő vagy azt befolyásoló körülményekről egymást a tudomásszerzést követően haladéktalanul írásban is tájékoztatják. A teljesítés során felmerülő esetleges vitáikat elsődlegesen egymás közötti egyeztetéssel, és peren kívüli egyezséggel rendezik. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződés valamely része vagy egésze részben vagy egészben semmis vagy érvénytelen, akkor a szerződés semmis vagy érvénytelen részei a Felek jelen szerződésben rögzített akaratahoz legközelebb álló jogszerű formában hatályosul és érvényesül. A jelen szerződés semmisséggel vagy érvénytelenséggel nem érintett részeinek érvényét és hatályát az érvénytelenség és semmisség nem érinti, azok érvényesek és hatályosak.
12. Felek kijelentik ismert előttük, hogy a szerződés Földhivatali benyújtásához csatolni kell NAV B400 nyomtatványt, amelynek kitöltéséért felelősséggel tartoznak.
13. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezései alapján mind az Eladó, mind a Vevők okiratairól fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.

h. ans. 120

3

72

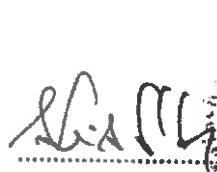
Dr. Patrícia András ügyvéd  
1073 Budapest  
PATRICIA András ügyvéd  
1073 Budapest

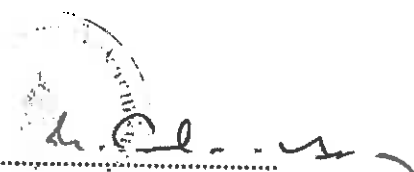
14. Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvédi iroda képviselője a pénzmossági megelőzéséről és megakadályozásáról szóló MÜK szabályzat (a továbbiakban: Pénzmossági Szabályzat) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. Felek és az eljáró ügyvédi iroda képviselője kijelentik, hogy a jelen szerződés a Pénzmossági Szabályzat III.4. pontja alapján megkövetelt, a Pénzmossági Szabályzat I. számú mellékletében foglalt nyomtatványon található adatokat tartalmazza. A Felek a jelen szerződés aláírásával – a jogügyletek biztonságának elősegítésével, valamint az elektronikus aláírás használatával és a hozzá kapcsolódó feladatokról szóló 2/2007. (XI.19.) számú MÜK szabályzat (a továbbiakban: Szabályzat) 3.1. d) pontjának megfelelően – tanúsítják továbbá, hogy az eljáró ügyvédi iroda képviselője tájékoztatta a Feleket a személyazonosság ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a Szabályzat 15. pontjában megjelölt bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.
15. Felek a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárásban és a kapcsolódó hatósági eljárásokban (továbbá a NAV B400-as nyomtatvány Felek kitöltésével és a nevükben történő aláírásával, de a NAV-os eljárásban nem) Felek nevében történő kitöltésével a képviselőjük ellátásával, dr. Payrich Andrást (1075 Budapest, Madách Imre tér 7. III/4.) megbízzák és meghatalmazzák. Az okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást elfogadja. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés valamennyi általuk lényegesnek tartott kérdést szabályozza, ezért azt egyben tényvázlatnak is tekintik.

A jelen szerződést – amely 8 eredeti egymással mindenben megegyező példányban készült 4 számozott oldalon 15 pontból áll – az azt kötő felek elolvasták az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt megértették és magukra nézve kifejezetten elfogadták. Kijelentik a Felek továbbá, hogy a jelen szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják, az akaratukat az okiratszerkesztő ügyvéd helyesen foglalta írásba, és a szerződés tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét és az nem tér el a Felek megállapodására irányadó rendelkezésektől, és minden tekintetben összeegyeztethető a szerződés tárgyával és rendeltetésével, az abban foglaltakat indokoltnak tartják és ezért, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, kényszer, és fenyegetésmentesen szabad akaratukból jóváhagyólag aláírták. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés végrehajtásakor maximálisan kötelesek betartani a jogszabályokat, és tartózkodni kötelesek a jogszabályok megkerülésétől, azok megsértésétől, vagy bűncselekmény elkövetésétől. Az okiratszerkesztő ügyvéd ezen kioktatását megértették és elfogadták. Felek aláírásukkal elismerik, hogy minden szerződő fél a szerződés eredeti példányait átvette, melyből az Önkormányzatot 3 eredeti példány illet meg.

Majosháza, 2017. december 21.

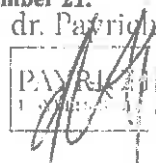
  
**Balázsne Meszinger Tímea**  
 ügyvezető  
**Ma-Dun Investment Kft.**  
 Jelzálog Jogot Engedő

  
**Kis Gábor**  
 polgármester

  
**dr. Szilágyi Ákos**  
 jegyző, mint ellenjegyző  
**Majosháza Község Önkormányzata**  
 Jelzálog Jogosultja

Alulírott dr. Payrich András, mint az okiratot készítő ügyvéd (1075 Budapest, Madách Imre tér 7. III/4.) tanúsítom, hogy a felek szerződést előttem saját kezűleg írták alá, az tartalmában megfelel a felek kinyilatkoztatott akaratának és a hatályos jogszabályoknak, ekként a szerződést ellenjegyzem.

Majosháza, 2017. december 21.

dr. Payrich András ügyvéd  
  
 1075 Budapest  
 Madách Imre tér 7. III/4.  
 Tel: 06 31 01 96

# TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS JELZÁLOGJOG ALAPÍTÁSI SZERZŐDÉSEK MÓDOSÍTÁSA

Amelyet e g y r é s z r ő l

**Majosháza Község Önkormányzata**  
2339 Majosháza, Kossuth Lajos utca 34.  
adószám: 15734776-2-13  
törzskönyvi azonosító száma: 734774  
képviseli: Kis Gábor polgármester  
továbbiakban: **Önkormányzat**,

m á s r é s z r ő l

**Ma-Dun Investment Kft.**  
székhely: 1089 Budapest, Sárkány utca 7-9. 3. em. 8.  
adószám: 24209935-2-13  
azonosítók: Cg. 01-09-334463  
statisztikai számjele: 24209935-6810-113-13  
képviseli: Szabó Zsolt és Pócsik Henrietta ügyvezetők  
a továbbiakban: Beruházó, mint kötelezettségvállaló, illetve **Fejlesztő**  
felek együttesen említve: **Felek**  
kötöttek, az alábbi feltételekkel:

1. Felek 2017. december 21-én „Településrendezési szerződés”-t (a továbbiakban: Településrendezési szerződés) kötöttek egymással, mely szerződést a jelen módosító szerződés aláírásával megerősítenek, és azt a jövőben a jelen módosító szerződéssel módosított tartalommal tartanak fenn maguk részére kötelezően, mely alapján a jelen szerződésmódosítás aláírásával a Felek között 2017. december 21-én megkötött „Jelzálog Alapítási Szerződés” (a továbbiakban: Jelzálog Alapítási Szerződés) is a jelen szerződés-módosítás szerint módosul, melyet a Felek a jelen módosító szerződés aláírásával ugyancsak megerősítenek.
2. Felek megállapodnak abban, hogy az alábbiakra módosítják a Településrendezési szerződés
  - 19. pontját, hogy „Fentiek alapján az első ütemben a 2018. évben várhatóan lezárulnak a parcellázási és telekalakítási folyamatok. Ezt követően a második ütemben előre láthatóan 2019. évben kerül sor a szükséges tervdokumentációk előkészítésére, és az ezek kivitelezhetőségéhez szükséges engedélyek beszerzésére. A fentiek lezárultával a harmadik ütemben megkezdődnek a közművek és közműhálózatok kivitelezési munkálatai, - a közlekedési utak, elektromos, közvilágítási, víz, csapadékvíz és szennyvízelvezetés, stb. kiépítései - mely munkák tervezetten 2020. évben zárulnak. A negyedik és ötödik ütemben a Fejlesztő elkészítteti a felépítmények kivitelezéséhez szükséges tervdokumentációkat, beszerzi a szükséges hatósági és szakhatósági engedélyeket, majd elvégzi a projekt befejező munkálatait, melyek várhatóan a 2022. évig megvalósulnak, s melyek magába foglalják az ingatlan és felépítmény együttes kialakításait.”
  - 31. pontjának 2. mondatát, hogy „A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 19. pontban meghatározottaknak megfelelően legkésőbb 2020. december 31-ig: a Felek által előzetesen elfogadott műszaki tervek szerint a Fejlesztő a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz-, és szennyvízhálózatokkal fizikailag elkészül (a szükséges szakhatósági eljárások ezen határidőn kívül is lefolyhatnak), és azokat a Fejlesztő felajánlotta az Önkormányzat tulajdonába a jelen szerződés 27.1. pontja szerint, akkor a Fejlesztő a jelen szerződés alapján automatikusan - minden további jognyilatkozat nélkül - érvényesíti a 13.200.000,- Ft összeg beszámítását a 26.400.000,- Ft összegébe.”
  - 31. pontjának 3. mondatát, hogy „Ha a Fejlesztő 2020. december 31-ig az előzetesen elfogadott tervek alapján nem készül el fizikailag a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz-, és szennyvíz hálózatfejlesztés, akkor Fejlesztő legkésőbb 2021. december 31-ig köteles az

Kis Gábor  
polgármester  
Majosháza Község Önkormányzata

Dr. Szilágyi Ákos  
jegyző, mint ellenjegyző

Szabó Zsolt és Pócsik Henrietta  
együttesen aláíró ügyvezető  
Ma-Dun Investment Kft.

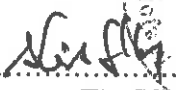
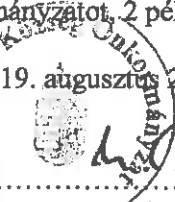
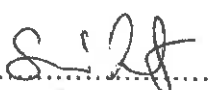
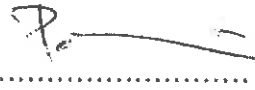
gyi ellenjegyző:

2019.08.23  
dátum

Önkormányzatnak 13.200.000,- Ft-ot megfizetni az Önkormányzat 29. pontban meghatározott későbbiekben felmerülő költségeit alapul véve."

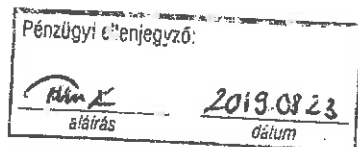
- 31. pontjának 4. mondatát, hogy „A 2020 december 31. után fizikailag elkészülő ivóvíz-, és szennyvíz hálózatfejlesztés kapcsán a 13.200.000,- Ft összeg beszámítására már nem jogosult."
  - 32. pontjának 2. mondatát, hogy „Ezen nyilatkozatot először 2020. január 10-ig kell a Fejlesztőnek benyújtania."
  - 32. pontjának utolsó előtti mondatát, hogy „A 2020. január 15-től esedékes 13.200.000,- Ft, véghatárideje 2022. december 31."
3. Felek megállapodnak abban, hogy az alábbiak szerint módosítják a Jelzálog Alapítási Szerződés
- Településrendezési szerződésre hivatkozó pontjai a jelen módosító szerződés szerinti tartalommal érvényesek
  - a 6. pontban szereplő kielégítési jog gyakorlásának legkorábbi időpontja 2023. január 1. napja lesz.
4. A jelen módosító szerződéssel nem érintett tartalmak továbbra is érvényesek és hatályosak, és az eredeti szerződések a jelen módosító szerződéstől elválaszthatatlan egységet alkotnak, és a módosító szerződés szerinti tartalommal értelmezendők.
5. Felek a jelen módosító szerződés megszövegezésével, ellenjegyzésével és földhivatali benyújtásával meghatalmazzák a PAYRICH Ügyvédi Irodát (üggyintézőként dr. Payrich András György ügyvédet), aki a jelen okirat ellenjegyzésével ezen meghatalmazást elfogadja. Felek és okiratszerkesztő Ügyvéd a jelen okiratot, mint tényvázlatot is elfogadják.
6. A jelen módosító szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
7. A Felek a jelen egy lapon és 2 oldalon szereplő módosító szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és cégszerűen 9 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Cél megvalósítóját illet.

Majosháza, 2019. augusztus 23.

**Kis Gábor** \* **dr. Szilágyi Ákos** **Szabó Zsolt és Pócsik Henrietta**  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző együttesen aláíró ügyvezető  
Majosháza Község Önkormányzata Ma-Dun Investment Kft.

Készítettem és ellenjegyzem Majosházán, 2019. augusztus 23.  
PAYRICH Ügyvédi Iroda  
dr. Payrich András György Ügyvéd (KASZ szám: 36067002)  
1075 Budapest, Madách Imre tér 7. III/4.



 Ügyvéd

# TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS JELZÁLOGJOG ALAPÍTÁSI SZERZŐDÉSEK

## 2. MÓDOSÍTÁSA

Amelyet e g y r é s z r ő l

**Majosháza Község Önkormányzata**

2339 Majosháza, Kossuth Lajos utca 34.

képviseli: Zsiros Viktor polgármester

adószám: 15734776-2-13

törzskönyvi azonosító száma: 734774

továbbiakban: **Önkormányzat**,

m á s r é s z r ő l

**Ma-Dun Investment Kft.**

székhely: 1089 Budapest, Sárkány utca 7-9., 3. em. 8.

adószám: 24209935-2-13

azonosítók: Cg. 01-09-334463

statisztikai számjele: 24209935-6810-113-13

képviseli: INEO Ingatlanfejlesztő és Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
(szervezeti képviselő Nagy Márton)

a továbbiakban: Beruházó, mint kötelezettségvállaló, illetve **Fejlesztő**

felek együttesen említve: **Felek**

kötöttek, az alábbi feltételekkel:

1. Felek 2017. december 21.-én „Településrendezési szerződés”-t (a továbbiakban: Településrendezési szerződés) kötöttek egymással, mely szerződést a jelen módosító szerződés aláírásával megerősítenek, és azt a jövőben a jelen módosító szerződéssel módosított tartalommal tartanak fenn maguk részére kötelezően, mely alapján a jelen szerződés módosítás aláírásával a Felek között 2017. december 21.-én megkötött „Jelzálog Alapítási Szerződés” (a továbbiakban: Jelzálog Alapítási Szerződés) is a jelen szerződés-módosítás szerint módosul, melyet a Felek a jelen módosító szerződés aláírásával ugyancsak megerősítenek.
2. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés aláírásával ezen 2019. augusztus 23-án kelt módosítást és így a 2017. december 21-i Településrendezési szerződést és a Jelzálog Alapítási Szerződést az alábbiak szerint módosítják.
3. Felek megállapodnak abban, hogy az alábbiakra módosítják a Településrendezési szerződés
  - 19. pontját, hogy *„Fentiek alapján az első üzemben a 2021. évben várhatóan lezárulnak a parcellázási és telekalakítási folyamatok. Ezt követően a második ütemben előre láthatóan 2021. évében kerül sor a szükséges tervdokumentációk előkészítésére, és az ezek kivitelezhetőségéhez szükséges engedélyek beszerzésére. A fentiek lezárultával a harmadik ütemben megkezdődnek a közművek és közműhálózatok kivitelezési munkálatai, - a közlekedési utak, elektromos, közvilágítási, víz, csapadékvíz és szennyvízelvezetés, stb. kiépítései – mely munkák tervezetten 2021. évben zárulnak. A negyedik és ötödik ütemben a Fejlesztő elkészítteti a felépítmények kivitelezéséhez szükséges tervdokumentációkat, beszerzi a szükséges hatsági és szakhatósági engedélyeket, majd elvégzi a projekt befejező munkálatait, melyek várhatóan a 2024. évig megvalósulnak, s melyek magába foglalják az ingatlan és felépítmény együttes kialakításait.”*

**Zsiros Viktor**

polgármester

Majosháza Község Önkormányzata

**dr. Szilágyi Ákos**

jegyző, mint ellenjegyző

**INEO Zrt. (szervezeti képviselő  
Nagy Márton)**

ügyvezető

Ma-Dun Investment Kft.

- 31. pontjának 2. mondatát, hogy „A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 19. pontban meghatározottaknak megfelelően legkésőbb 2022. december 31-ig: a Felek által előzetesen elfogadott műszaki tervek szerint a Fejlesztő a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz-, és szennyvízhálózatokkal fizikailag elkészül (a szükséges szakhatósági eljárások ezen határidőn kívül is lefolyhatnak), és azokat a Fejlesztő felajánlotta az Önkormányzat tulajdonába a jelen szerződés 27.1. pontja szerint, akkor a Fejlesztő a jelen szerződés alapján automatikusan – minden további jognyilatkozat nélkül – érvényesíti a 13.200.000,- Ft összeg beszámítását a 26.400.000,- Ft összegébe.”
  - 31. pontjának 3. mondatát, hogy „Ha a Fejlesztő 2022. december 31-ig az előzetesen elfogadott tervek alapján nem készül el fizikailag a fejlesztési területet ellátó, ivóvíz-, és szennyvíz hálózatfejlesztés, akkor Fejlesztő legkésőbb 2023. december 31-ig köteles az Önkormányzatnak 13.200.000,- Ft-ot megfizetni az Önkormányzat 29. pontban meghatározott későbbiekben felmerülő költségeit alapul véve.”
  - 31. pontjának 4. mondatát, hogy „A 2022. december 31. után fizikailag elkészülő ivóvíz-, - és szennyvíz hálózatfejlesztés kapcsán a 13.200.000,- Ft összeg beszámítására már nem jogosult.”
  - 32. pontjának 2. mondatát, hogy „Ezen nyilatkozatot először 2022. január 10-ig kell a Fejlesztőnek benyújtania.”
  - 32. pontjának utolsó előtti mondatát, hogy „A 2022. január 15-től esedékes 13.200.000,- Ft, véghatárideje 2024. december 31.”
4. Felek megállapodnak abban, hogy az alábbiak szerint módosítják a Jelzálog Alapítási Szerződés
- Településrendezési szerződésre hivatkozó pontjai a jelen módosító szerződés szerinti tartalommal érvényesek
  - a 6. pontban szereplő kielégítési jog gyakorlásának legkorábbi időpontja 2025. január 1. napja lesz.
5. A jelen módosító szerződéssel nem érintett tartalmak továbbra is érvényesek és hatályosak, és az eredeti szerződések a jelen módosító szerződéstől elválaszthatatlan egységet alkotnak, és a módosító szerződés szerinti tartalommal értelmezendők.
6. Felek a jelen módosító szerződés megszövegezésével, ellenjegyzésével és földhivatali benyújtásával meghatalmazzák a PAYRICH Ügyvédi Irodát (ügyintézőként dr. Payrich András György ügyvédet), aki a jelen okirat ellenjegyzésével ezen meghatalmazást elfogadja. Felek és okiratszerkesztő Ügyvéd a jelen okiratot, mint tényvázlatot is elfogadják.
7. A jelen módosító szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
8. A Felek a jelen egy lapon és 2 oldalon szereplő módosító szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és cégszerűen 9 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Cél megvalósítóját illet.

Majosháza, 2021. január ....

Zsiros Viktor

polgármester

Majosháza Község Önkormányzata

dr. Szilágyi Ákos

jegyző, mint ellenjegyző

INEO Zrt. (szervezeti képviselő

Nagy Márton)

ügyvezető

Ma-Dun Investment Kft.

Készítettem és ellenjegyzem Majosházán, 2021. január .....

PAYRICH Ügyvédi Iroda dr. Payrich András György Ügyvéd (KASZ szám: 36067002)

1054 Budapest, Tükköry utca 3.