Pécsely Község Önkormányzata

8245 Pécsely, Vásártér u. 148/a.
Tel/fax: 87/445-017
polgarmester@pecsely.hu

Szám: 201/ 373 - 11/2026.

Előterjesztő: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Előkészítő: Szarvas Zsolt aljegyző

ELŐTERJESZTÉS 6. NAPIRENDI PONT

A Képviselő-testület 2026. szeptember 28-ai ülésére

Tárgy: STS Business Befektetési Korlátolt Felelősségű Társasággal kötendő Együttműködési megállapodás jóváhagyása
Melléklet:
Együttműködési megállapodás tervezet

Tisztelt Képviselő-testület!

Az STS Business Kft, a továbbiakban: Beruházó) megkereséssel fordult Pécsely Község Önkormányzatához a tulajdonába tartozó, Pécsely külterület 0149/2 helyrajzi számú alatt nyilvántartott, természetben a 8245 Pécsely, Klárapuszta dűlő 149/2 szám alatt található, *„kivett lakóház, udvar, gazdasági épület"* megnevezésű, mindösszesen 3037 m^2 alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Klárapuszta**) fejlesztésével kapcsolatban, amelyen a Beruházó szálloda, étterem és szabadidő komplexumot kíván létesíteni és a *„kertből az asztalra"* elven alapuló szolgáltatásnyújtás mellett.

A Beruházás célja a térségben egyedülálló, a Beruházó beruházásában megvalósuló turisztikai-, kulturális- és szabadidő központ létesítése és üzemeltetése Klárapusztán és ahhoz kapcsolódóan a *„kertből az asztalra"* elven alapuló szolgáltatásnyújtás érdekében a helyi és háztáji mezőgazdasági termelés és állattartás elősegítése, amelynek célja egyrészt Pécsely település turisztikai vonzerőjének növelése, másrészt munkahelyteremtés a helyiek és a térségben élők számára. A Beruházás akként érheti el a kívánt településfejlesztési célt, ha Klárapuszta, valamint a Szomszédos Ingatlan fejlesztése mellett a Fejlesztési Területek együttes (párhuzamos) fejlesztése valósul meg.

A tervezett beruházás megvalósításához elengedhetetlen az érintett területek ingatlanjogi rendezése.

A beépítés optimális kialakítása érdekében a feleknek bizonyos területeket el kell cserélniük egymással, emellett a Beruházó néhány önkormányzati tulajdonú ingatlanrészt meg is vásárolna a projekthez.

Az önkormányzat tulajdonában álló, alábbi ingatlanok érintettek a projekt megvalósulásában:

Ingatlan 1.: Pécsely zártkert 979 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, *„legelő, erdő, rét"* művelési ágú, mindösszesen 1 ha 9141 m2 nagyságú ingatlan
Ingatlan 2.: Pécsely 067/12 helyrajzi szám alatt nyilvántartott *„rét"* művelési ágú, mindösszesen 3683 m^2 nagyságú ingatlan

Ingatlan 3.: Pécsely 067/13 helyrajzi szám alatt nyilvántartott *„rét”* művelési ágú, mindösszesen 2416 m^2 nagyságú ingatlan
Ingatlan 4.: Pécsely 067/20 helyrajzi szám alatt nyilvántartott *„rét”* művelési ágú, mindösszesen 2410 m^2 nagyságú ingatlan

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. §-a alapján lehetőség van arra, hogy az Önkormányzat és a Beruházó településfejlesztési megállapodást kössenek.

Jelen előterjesztés célja a megállapodás kereteinek rögzítése, amely magában foglalja az infrastrukturális kötelezettségvállalásokat, valamint az azokhoz szorosan kapcsolódó ingatlanjogi tranzakciók (cserék és vásárlás) elvi megalapozását.

Az STS Business Kft. ehhez a jogügylethez küldött egy együttműködési megállapodás tervezetet, amelyet átnéztünk, és a települési főépítész is megnézett, részünkről elfogadható a megállapodás tervezet (**előterjesztés melléklete**), a települési főépítész azonban egy kiegészítést fűzött az alábbiak szerint:

Beruházó kivette belőle ugyan a konkrét övezeti átsorolást, de még mindig benne van, hogy az Önkormányzat lefolytatja a településrendezési eszközök módosítását, ha az a beruházás megvalósítása érdekében szükséges, ez pedig biankó, látatlanban, feltétel nélkül nem szabad megígérni. Mindezekre figyelemmel települési főépítész javasolta, hogy **az együttműködési megállapodás eredeti 2.1.9. pontja**, amely az alábbi:

„2.1.9. Az Önkormányzat minden ajánlatos, hasznos és szükséges lépést megtesz annak érdekében, hogy amennyiben a Beruházás megvalósításához Pécsely község településrendezési tervének módosítása válik szükségessé, úgy a Beruházóval együttműködve a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárást lefolytatja, amennyiben annak akadálya nincs, és a Beruházó pedig vállalja a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó költségek megfizetését.”

legyen módosítva az alábbiak szerint:

„2.1.9. Amennyiben a Beruházás megvalósításához Pécsely község településrendezési tervének módosítása válik szükségessé, és az Önkormányzat azt - a Beruházó által elkészített telepítési tanulmányterv alapján - a település érdekeivel összhangban állónak ítéli, a Beruházóval együttműködve a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárást lefolytatja, a Beruházó pedig vállalja a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó költségek megfizetését.”

A módosítás lényege összegezve: az Önkormányzat csak akkor módosítja a TRE-t, ha a telepítési tanulmányterv alapján a beruházást a település érdekeivel összhangban állónak ítéli meg.

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Pécsely, 2026. szeptember 21.

Burgyánné Czibik Éva
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2026. (IX. 28.) számú képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **„STS Business Befektetési Korlátolt Felelősségű Társasággal kötendő Együttműködési megállapodás jóváhagyása"** című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta Pécsely Község Önkormányzata és az STS Business Kft között megkötendő – az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal és a következők szerint döntött:

A Képviselő-testület a megállapodást elfogadja azzal a módosítással, hogy a megállapodás eredeti 2.1.9 pontjának szövege helyett az alábbi szöveggel fogadja el a megállapodást:

„2.1.9. Amennyiben a Beruházás megvalósításához Pécsely község településrendezési tervének módosítása válik szükségessé, és az Önkormányzat azt - a Beruházó által elkészített telepítési tanulmányterv alapján - a település érdekeivel összhangban állónak ítéli, a Beruházóval együttműködve a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárást lefolytatja, a Beruházó pedig vállalja a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó költségek megfizetését."

2./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az együttműködési megállapodással kapcsolatos szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megtegye, az együttműködési megállapodást az e határozatában foglaltak szerint aláírja, amennyiben a vevő a 1./ pontban meghatározott feltételt elfogadja.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Határidő: azonnal

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

amely együttműködési megállapodás (a továbbiakban: **Megállapodás**) létrejött egyrészről

Pécsely Község Önkormányzata (törzskönyvi azonosító szám (PIR): 428853; adószám: 15428859-1-19; KSH statisztikai számjel: 15428859-8411-321-19; államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 722623; székhely: 8245 Pécsely, Vásártér u. 148/A.; képviseli: Burgyánné Czibik Éva polgármester) mint önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**)

valamint

az **STS Business Befektetési Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely/kézbesítési cím: 9027 Győr, Koroknay Gyula utca 8.; statisztikai számjele: 23840797-6820-113-08; adószáma: 23840797-2-08; képviseli: Gyepes Tamás önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezető) mint **Beruházó**

(a továbbiakban együttesen: **Felek**; bármelyikük: **Fél**) között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1. MEGÁLLAPODÁS CÉLJA

1.1. A Felek rögzítik, hogy a Beruházó 1/1 arányú tulajdonát képezi, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Pécsely külterület 0149/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 8245 Pécsely, Klárapuszta dűlő 149/2 szám alatt található, *„kivett lakóház, udvar, gazdasági épület"* megnevezésű, mindösszesen 3037 m^2 alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Klárapuszta**), amelyen a Beruházó szálloda, étterem és szabadidő komplexumot kíván létesíteni és a *„kertből az asztalra"* elven alapuló szolgáltatásnyújtás mellett üzemeltetni (a továbbiakban: a **Beruházás**).

1.2. A Felek rögzítik továbbá, hogy a Klárapusztával szomszédos, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Pécsely külterület 0149/6 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, *„rét"* művelési ágú, mindösszesen 9086 m^2 alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Szomszédos Ingatlan**) Gyepes Tamás (születési név: Gyepes Tamás; születési hely és idő: Győr, 1962. július 13.; anyja neve: Glázer Mária; adóazonosító jel: 8348912622; személyi szám: 1-620713-6616; lakcím: 9011 Győr, Gólyarét 18.) kizárólagos tulajdonát képezi, akinek érdekeltségébe tartozó gazdasági társaság a Beruházó.

1.3. A Felek rögzítik, hogy a Klárapusztával ugyancsak szomszédos alábbi ingatlanok a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonában és a Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság vagyonkezelése alatt állnak:
a) a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Pécsely külterület 0151/11 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, *„rét"* művelési ágú, mindösszesen 3 ha 3163 m^2 nagyságú ingatlan (a továbbiakban: **Fejlesztési Terület 1.**);
b) a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Pécsely külterület 0159/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, *„legelő"* művelési ágú, mindösszesen 2 ha 3616 m^2 nagyságú ingatlan (a továbbiakban: **Fejlesztési Terület 2.**);
c) a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Pécsely külterület 0159/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott *„legelő"* művelési ágú, mindösszesen 2970 m^2 nagyságú ingatlan (a továbbiakban: **Fejlesztési Terület 3.**); valamint

d) a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Pécsely külterület 0157 helyrajzi szám alatt nyilvántartott *„legelő"* művelési ágú, mindösszesen 3018 m^2 nagyságú ingatlan (a továbbiakban: **Fejlesztési Terület 4.**); és
e) a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Pécsely külterület 0159/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott *„kivett saját használatú út"* megnevezésű mindösszesen 535 m2 alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Fejlesztési Terület 5.**)

1.4. A Felek továbbá rögzítik, hogy Klárapusztával ugyancsak szomszédos alábbi ingatlanok pedig az Önkormányzat tulajdonában állnak:
a) a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Pécsely külterület 0158 helyrajzi szám alatt nyilvántartott *„kivett közút"* megnevezésű, mindösszesen 416 m^2 alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Fejlesztési Terület 6.**) és
b) a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Pécsely külterület 0160 helyrajzi szám alatt nyilvántartott *„kivett közút"* megnevezésű, mindösszesen 2599 m^2 alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Fejlesztési Terület 7.**)

(a továbbiakban együttesen: **Fejlesztési Területek**)

1.5. A Felek továbbá rögzítik, hogy az Önkormányzat tulajdonát képezi a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Pécsely zártkert 979 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, *„legelő, erdő, rét"* művelési ágú, mindösszesen 1 ha 9141 m2 nagyságú ingatlan (a továbbiakban: **Önkormányzati Ingatlan 1.**), valamint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Pécsely 067/12 helyrajzi szám alatt nyilvántartott *„rét"* művelési ágú, mindösszesen 3683 m^2 nagyságú ingatlan (a továbbiakban: **Önkormányzati Ingatlan 2.**) és a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Pécsely 067/13 helyrajzi szám alatt nyilvántartott *„rét"* művelési ágú, mindösszesen 2416 m^2 nagyságú ingatlan (a továbbiakban: **Önkormányzati Ingatlan 3.**), továbbá a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Pécsely 067/20 helyrajzi szám alatt nyilvántartott *„rét"* művelési ágú, mindösszesen 2410 m^2 nagyságú ingatlan (a továbbiakban: **Önkormányzati Ingatlan 4.**) (a továbbiakban együttesen **Önkormányzati Ingatlanok**).

1.6. **A Beruházás célja a térségben egyedülálló, a Beruházó beruházásában megvalósuló turisztikai-, kulturális- és szabadidő központ létesítése és üzemeltetése Klárapusztán és ahhoz kapcsolódóan a *„kertből az asztalra"* elven alapuló szolgáltatásnyújtás érdekében a helyi és háztáji mezőgazdasági termelés és állattartás elősegítése, amelynek célja egyrészt Pécsely település turisztikai vonzerőjének növelése, másrészt munkahely teremtés a helyiek és a térségben élők számára. A Beruházás akként érheti el a kívánt településfejlesztési célt, ha Klárapuszta, valamint a Szomszédos Ingatlan fejlesztése mellett a Fejlesztési Területek együttes (párhuzamos) fejlesztése valósul meg.**

1.7. A Beruházás támogatásáról, valamint a szükséges intézkedések megtételéről Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete **.../2026.(IX. 28.) számú képviselő-testületi határozatával** döntött.

1.8. A Felek rögzítik, hogy Pécsely község településrendezési tervében a Fejlesztési Terület 5. és Fejlesztési Terület 6., valamint a Fejlesztési Terület 7. egy része megszüntetendő jelzéssel ellátott, tekintettel arra, hogy a természetben ezen Fejlesztési Területek közútként már nem funkcionálnak.

1.9. A Felek rögzítik továbbá, hogy a Beruházó a Fejlesztési Területek vagyonkezelőjével és az Önkormányzattal is tárgyalásokat folytatott a jelen Megállapodás megkötését megelőzően a Beruházással összefüggő fejlesztésekről.

A **FENTIEKNEK MEGFELELŐEN** a Felek a Beruházás támogatása, ennek keretében a Fejlesztési Területek fejlesztésének megvalósítása és azon keresztül a településfejlesztési cél elérése érdekében a jelen Megállapodásban foglaltak szerint együttműködnek.

2. A MEGÁLLAPODÁS TÁRGYA

2.1. A Felek megállapodnak, hogy az 1. pontban megjelölt Beruházás, mint településfejlesztési cél megvalósítása érdekében egymással együttműködnek a jelen Megállapodásban foglaltak szerint, melynek keretében:

2.1.1. A Beruházó vállalja, hogy saját költségén megbízza a Császár Credit Pénzügyi Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 9141 Ikrény, Ifjúság utca 13.; nyilvántartó hatóság: Győri Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 08-09-036777; adószám: 14902101-2-08; statisztikai számjel: 14902101-6619-113-08; képviseli: Császár László önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezető) mint értékbecslőt, hogy a Fejlesztési Területek és az Önkormányzati Ingatlan forgalmi értékét meghatározza (a továbbiakban: **Értékbecslés**).

2.1.2. A Beruházó vállalja, hogy az Értékbecslést az Önkormányzat rendelkezésére bocsátja az Értékbecslés elkészítését követő 15 (tizenöt) napon belül, és a Felek az Értékbecslés rendelkezésre állását követő 45 (negyvenöt) napon belül közösen meghatározzák azokat a területrészeket, amelyek a Fejlesztési Területek közül elengedhetetlenül szükségesek a Beruházás és a jelen Megállapodás által elérni kívánt cél megvalósításához, ennek keretében különösen a Fejlesztési Terület 1. és Fejlesztési Terület 7. fejlesztési célhoz szükséges megosztásának területhatárait.

2.1.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Fejlesztési Terület 7. telekmegosztására vonatkozó eljárást saját nevében, a Beruházó költségviselése mellett lefolytatja, és a telekmegosztás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől számított 30 (harminc) napon belül a Fejlesztési Terület 7.-ből a telekmegosztást követően létrejött, a Beruházás megvalósításához szükséges ingatlan tulajdonjogát – külön okiratba foglalt adásvételi szerződéssel – a Beruházóra ruházza át az Értékbecslés szerinti vételár ellenében (Ft,-/m^2), amennyiben a 2.1.2. pont szerint a Felek azt a Beruházással elérni kívánt fejlesztési cél eléréséhez szükséges területként jelölik meg. A Beruházó a tulajdonjog átruházással összefüggésben felmerülő valamennyi költség, különösen ügyvédi munkadíj, földhivatali eljárási díj, megfizetését vállalja.

2.1.4. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az Értékbecslés rendelkezésre bocsátását követően a Fejlesztési Terület 6. tulajdonjogát – külön okiratba foglalt adásvételi szerződéssel – a Beruházóra vagy a Beruházó által kijelölt harmadik személyre ruházza át az Értékbecslés szerinti vételár ellenében, amennyiben a 2.1.2. pont szerint a Felek azt a Beruházással elérni kívánt fejlesztési cél eléréséhez szükséges területként jelölik meg. A Beruházó a tulajdonjog átruházással összefüggésben felmerülő valamennyi költség, különösen ügyvédi munkadíj, földhivatali eljárási díj, megfizetését vállalja.

2.1.5. Az Önkormányzat vállalja, hogy az Értékbecslés rendelkezésére bocsátását követő 30 (harminc) napon belül saját nevében kezdeményezi a Magyar Állam 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában álló, a Balaton Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (székhely: 8229 Csopak,

Kossuth utca 16.) kezelése és a Nemzeti Földügyi Központ (székhely: 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.) tulajdonosi joggyakorlása alatt álló Fejlesztési Területek 2.1.2. pont szerint a Felek által meghatározott részének és az Önkormányzati Ingatlanok megosztással vegyes értékarányos cseréjét (a továbbiakban: **Csere**), mely Csere tárgyát képező ingatlanok a jelen Megállapodás létrejöttének napján a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény (a továbbiakban: **Termőföld tv.**) 2. § 19. pontja alapján termőföldnek minősülnek, ugyanakkor a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi tv.**) alapján a Magyar Állam és az Önkormányzat között földek tulajdonjoga csere útján történő átruházásának akadálya nincsen, a Csere a Földforgalmi tv. 12. § (1) bekezdés a) pontja alapján megengedett ügylet, mivel a Csere útján megszerezni kívánt Fejlesztési Területek az Önkormányzatnak már tulajdonában álló földrészlettel azonos településen fekszenek és a Földforgalmi tv. 11. § (2) bekezdés c) pontja alapján a föld tulajdonjogát a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat – jelen esetben az Önkormányzat – közfoglalkoztatás, szociális földprogram és településfejlesztés céljára megszerezheti. A Beruházás Pécsely település turisztikai, gazdasági és kulturális fejlődését szolgálja, ekként településfejlesztési cél, tehát nincs jogszabályi akadálya, a 32. § (2) bekezdése alapján földek cseréjére vonatkozó szerződés esetén pedig nem áll fenn elővásárlási jog és a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés b) pontja alapján állam, illetve önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása sem.

2.1.6. A Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat a Beruházó költségviselése mellett a Cserével összefüggő feladatok elvégzésére megbízást ad a Gyepes és Társai Ügyvédi Iroda (székhely/kézbesítési cím: 1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 21.; képviseli: dr. Gyepes Krisztina ügyvéd) részére, és az Önkormányzat a jelen Megállapodás szerinti célok megvalósításához kapcsolódó eljárásokban történő jogi képviseletre meghatalmazza az Ügyvédi Irodát.

2.1.7. A Beruházó vállalja, hogy a Cserével összefüggésben felmerülő, Önkormányzatot terhelő költségeket az Önkormányzat helyett közvetlenül megfizeti a jogosultnak, vagy azokat az Önkormányzat teljesítése esetén az Önkormányzat részére haladéktalanul, de legkésőbb az Önkormányzat erre irányuló írásbeli felszólítását – mely felszólítás tartalmazza a fizetési kötelezettség jogcímét és összegét, valamint mellékletként az annak alátámasztására szolgáló okiratot – követő 5 (öt) napon belül. A Beruházó vállalja továbbá, hogy amennyiben a Cserével összefüggésben az Önkormányzatot értékkülönbözet (a továbbiakban: **Értékkülönbözet**) megfizetése terheli, úgy az értékkülönbözet teljes összegét az Önkormányzat rendelkezésére bocsátja az Önkormányzat erre irányuló írásbeli felhívását követő 8 (nyolc) napon belül.

2.1.8. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Cserét követően a Fejlesztési Területek 2.1.2. pont szerint meghatározott részének tulajdonjogát megszerzi, és a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül, úgy azokat a Beruházó és/vagy a Beruházó által kijelölt harmadik személy részére a jelen pont szerinti feltételek bekövetkeztét követő 60 (hatvan) napon belül – külön okiratba foglalt adásvételi szerződéssel – értékesíti az Értékbecslés szerinti fogalmi értéknek megfelelő vételár ellenében. A Felek rögzítik, hogy amennyiben az Értékbecslés és a jelen pont szerinti tulajdonátruházásra irányuló szerződés aláírása között több mint 1 (egy) év telik el, úgy a Beruházó köteles az Értékbecslést elkészítő szakértőt saját költségén megbízni, hogy a tulajdonátruházással érintett ingatlanok vonatkozásában készítsen új szakvéleményt, és amennyiben az új szakvélemény szerinti forgalmi érték eltér az Értékbecslés szerinti fogalmi értéktől, úgy a jelen pont szerinti tulajdonátruházás ellenértékeként a Beruházó és/vagy a Beruházó által kijelölt harmadik személy az új szakvélemény szerinti fogalmi érték vételárként történő megfizetésére köteles. A Felek rögzítik, hogy a Beruházó által az Önkormányzat rendelkezésére bocsátott, jelen Megállapodás 2.1.7. pontja

szerinti Értékkülönbözet a jelen pont szerinti adásvételi szerződések szerint fizetendő vételárba beszámít, a Beruházó által vételárelőlegként kerül rendelkezésre bocsátásra. A Felek rögzítik, hogy a Beruházó által kijelölt harmadik személy kizárólag a hatályos jogszabályok szerint termőföld megszerzésére jogosult harmadik személy lehet, különösen a Szomszédos Ingatlan tulajdonosa(i).

~~2.1.9. Az Önkormányzat minden ajánlatos, hasznos és szükséges lépést megtesz annak érdekében, hogy amennyiben a Beruházás megvalósításához Pécsely község településrendezési tervének módosítása válik szükségessé, úgy a Beruházóval együttműködve a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárást lefolytatja, amennyiben annak akadálya nincs, és a Beruházó pedig vállalja a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó költségek megfizetését.~~

2.1.10. Amennyiben a Beruházás megvalósításához Pécsely község településrendezési tervének módosítása válik szükségessé, és az Önkormányzat azt – a Beruházó által elkészített telepítési tanulmányterv alapján - a település érdekeivel összhangban állónak ítéli, a Beruházóval együttműködve a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárást lefolytatja, a Beruházó pedig vállalja a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó költségek megfizetését.

2.2. A Felek kötelezettséget vállalnak, hogy megtesznek minden további szükséges, hasznos vagy ajánlatos lépést a jelen Megállapodásban foglaltak megvalósítása érdekében.

3. A FELEK EGYÜTTMŰKÖDÉSE, ÉRTESÍTÉSEK

3.1. A Felek a jelen Megállapodásban foglalt kötelezettségeik teljesítése során jóhiszeműen és a tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni, valamint kötelesek a teljesítés szempontjából releváns minden tényről egymást haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) napon belül írásban értesíteni. Az értesítés késedelméből eredő kárért a mulasztó Fél felel.

3.2. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen Megállapodás 1. pontjában meghatározott cél megvalósítása érdekében valamely jognyilatkozat megtétele szükséges, akkor a szükséges jognyilatkozatot haladéktalanul, de legkésőbb a jognyilatkozat megtételének szükségességéről történő tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül megteszik.

3.3. Az értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni:

(a) személyes kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az átvevő átveszi,
(b) postai kézbesítés esetén akkor, amikor a tértivevényt az átvevő aláírja, ha a tértivevényt nem írják alá, a második sikertelen kézbesítési kísérletet követő 5. (ötödik) munkanapon,
(c) e-mail esetén az e-mail elküldését követő legkésőbb 3. (harmadik) munkanapon.

3.4. A Felek megállapodnak, hogy jelen Megállapodás teljesítése során a jelen pontban megjelölt kapcsolattartók útján egymással együttműködnek:

3.4.1. Beruházó részéről:
Név: Gyepes és Társai Ügyvédi Iroda
képviseli: dr. Gyepes Krisztina ügyvéd
Telefon: + 36-30/748 6069
E-mail: gyepes.krisztina@gyepespartners.com

és

Név: Gyepes Balázs
Telefon: +36-30/538-8230
E-mail: gyepes.balazs@stsgroup.hu

3.4.2. Önkormányzat részéről:
Név: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Telefon: +36-20/
E-mail: polgarmester@pecsely.hu

3.5. Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás hatálya alatt, valamint a jelen Megállapodás megszűnését – ideértve a teljesítéssel történő megszűnést is - a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv."), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR") rendelkezéseit. Felek rögzítik, hogy személyes adatokat csak és kizárólag a jelen Megállapodás teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködőik, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. A Felek rögzítik, hogy a GDPR 6. cikk (1) bekezdés e) pontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik a jelen Megállapodás teljesítése céljából és a jelen Megállapodás teljesítéséhez szükséges mértékben történő adatkezelést.

4. A MEGÁLLAPODÁS MEGSZŰNÉSE

4.1. A Felek megállapodnak, hogy a jelen Megállapodás a Beruházás megvalósulásáig terjedő határozott időre jön létre.

4.2. A Felek megállapodnak, hogy a jelen Megállapodás megszűnik:
4.2.1. a Felek közös megegyezésével;
4.2.2. bármely Fél súlyos szerződésszegése esetén a másik Fél rendkívüli felmondásával;
4.2.3. amennyiben a jelen Megállapodásban meghatározott cél megvalósítása bármely okból lehetetlenül.

4.3. Bármely Fél jogosult a jelen Megállapodást azonnali hatállyal felmondani, ha a másik Fél a jelen Megállapodásból eredő kötelezettségét súlyosan megszegi, vagy olyan magatartást tanúsít, amely a vele való együttműködést vagy az 1. pontban megjelölt cél elérését nagymértékben veszélyezteti, és a szerződésszegő Fél a szerződésszegést a másik Fél írásbeli felszólítását követő 30 (harminc) napon belül sem orvosolja.

5. VEGYES RENDELKEZÉSEK

5.1. A jelen Megállapodás annak mindkét Fél általi aláírásának napján lép hatályba.

5.2. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen Megállapodás hatálya alatt a Felek személyében jogutódlás következik be, az a jelen Megállapodás alapján a Feleket terhelő

kötelezettségeket, valamint a Feleket illető jogosultságokat nem érintik, azok külön jognyilatkozat nélkül is a továbbiakban Felek jogutódját terhelik, illetve jogosítják.

5.3. Felek kijelentik, hogy rendelkeznek a jelen Megállapodás megkötéséhez, valamint teljesítéséhez szükséges jogosultsággal, felhatalmazással és hozzájárulással. Felek részéről nincs szükség egyéb eljárásra ahhoz, hogy engedélyezzék a jelen Megállapodás megkötését és teljesítését. A Beruházó és az Önkormányzat képviselője a jelen Megállapodást szabályszerűen és érvényesen írják alá, és az abban foglaltak a Felekre nézve kötelezőek és velük szemben kikényszeríthetőek. Felek kijelentik, hogy nem részesei olyan szerződésnek, illetve nem köti őket olyan utasítás, bírósági, választottbírósági, vagy egyéb hatósági vagy közigazgatási határozat, amely akadályozná, lehetetlenné tenné vagy befolyásolná a jelen Megállapodásban vállalt kötelezettségek teljesítését.

5.4. Jelen Megállapodás kizárólag a Felek által aláírt írásbeli okirattal módosítható. Amennyiben a jelen Megállapodás valamely pontja vagy rendelkezése érvénytelen, illetve kikényszeríthetetlen lenne vagy utólag azzá válna, az a teljes Megállapodás érvényességét és kikényszeríthetőségét nem érinti. A Felek vállalják, hogy amennyiben ez az eset bekövetkezik, úgy egymással együttműködve mindent megtesznek annak érdekében, hogy az érvénytelen vagy kikényszeríthetetlen rendelkezést olyan rendelkezéssel pótolják, amely a Felek szerződéskötéskor fennálló akaratának, valamint a jelen Megállapodás céljának legjobban megfelel.

5.5. Jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jogszabályok, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadóak.

5.6. Jelen Megállapodás, amely 7 (hét) oldalból, azon belül 5 (öt) folyamatosan számozott pontból és annak alpontjaiból áll, 3 (három) eredeti példányban készült, melyből Beruházót 1 (egy) példány, az Önkormányzatot 2 (kettő) példány illet.

A jelen Megállapodást a Felek elolvasták, tartalmát megértették, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyásuk jeléül saját kezűleg, illetve cégszerűen aláírták.

Kelt:

Pécsely Község Önkormányzata	**STS Business Kft.**
Burgyánné Czibik Éva polgármester	**Gyepes Tamás ügyvezető**