



SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
2111 Szada, Dózsa György út 88
Tel: 28/503-065 • Fax: 28/503-066 • E-mail: szada@szada.hu

Nagy Erika
Szada Nagyközség
2025. 10. 27.
V

KIVONAT

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. október 22. napján megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület 8 igen szavazattal egyhangú döntéssel elfogadta az alábbi határozatot

155/2025.(X.22.) KT-határozat (129/2025. sz. anyag)

1./ Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy bonyolítsa le a Szadai Községi Piac fejlesztésének tervezéséhez szükséges beszerzési eljárást, majd a nyertes pályázóval kösse meg e határozat melléklete szerinti tervezési szerződést a fejlesztési tervet elősegítő kivitelezés megvalósítására.

2./ A Képviselő-testület a jelen határozat 1./ pontjában meghatározott tervezési szerződés megkötésének fedezeteként 2.200.000,-Ft + ÁFA, azaz bruttó 2.794.000,-Ft keretösszeget biztosít, az Önkormányzat 2025. évi költségvetésének általános tartalékkerete terhére.

3./ A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a tervezési feladatok elvégzését követően benyújtott terveket, annak költségvetési vonzatával terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyásra és a költségvetési fedezet biztosítására.

Felelős: Polgármester

Határidő: 1./ pont tekintetében: 2025.11.03. 2./ pont: a 2025. évi költségvetés során következő módosításával, 3./ pont: 2026.01.30.

Határozat melléklete:

- 1. sz. melléklet: Fejlesztési terv
- 2. sz. melléklet: Tervezési szerződés



A kiadmány hitelül:

Horváth Szilvia
iktató és hatósági ügyintéző

Fejlesztési Terv – Piac Csarnok

Vezetői összefoglaló

A piac csarnok jelenlegi éves bevétele körülbelül 8 millió Ft.

A tervezett 15 millió Ft-os beruházás 2026 második félévétől valósulna meg, mely magában foglalja a raktárhelyiségek kialakítását, a piacfelügyelői iroda kiadását, valamint a lakóautó parkoló létrehozását.

Az üzletek és a hamburgeres bérleti díja inflációkövető módon emelkedik, az asztalpénz 2026-tól 800 Ft, 2027-től 1000 Ft lesz.

A lakóautó parkoló bevétele konzervatív becsléssel 2026-ban 0,2 millió Ft, 2027-től maximum 0,5 millió Ft/év. A beruházás várható megtérülése 2,5–3 év.

Jelenlegi bevételek (2025)

Bevételi forrás	Éves bevétel (Ft)
Üzletek bérleti díja (7db)	6 540 000
Hamburgeres kocsi bérleti díja	576 000
Termelői piac (asztalpénz – 600 Ft)	691 200
Területfoglalások	200 000

Összes éves bevétel: kb. 8 007 200 Ft

Pénzügyi előrejelzés (2026–2028)

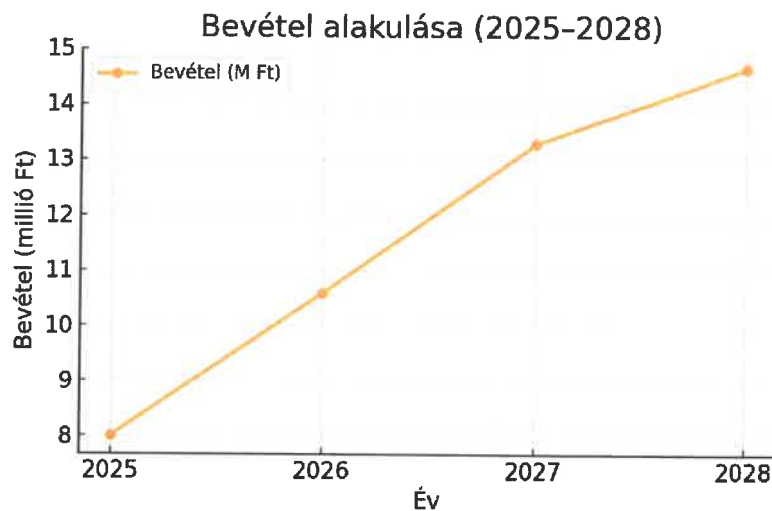
Év	Bevétel (Ft)	Fejlesztési költség (Ft)	Éves eredmény (Ft)	Kumulált eredmény (Ft)
2025	8 007 200	0	8 007 200	8 007 200
2026	10 586 200	15 000 000	-4 413 800	3 593 400
2027	13 292 000	0	13 292 000	16 885 400
2028	14 670 000	0	14 670 000	31 555 400

Részletezés

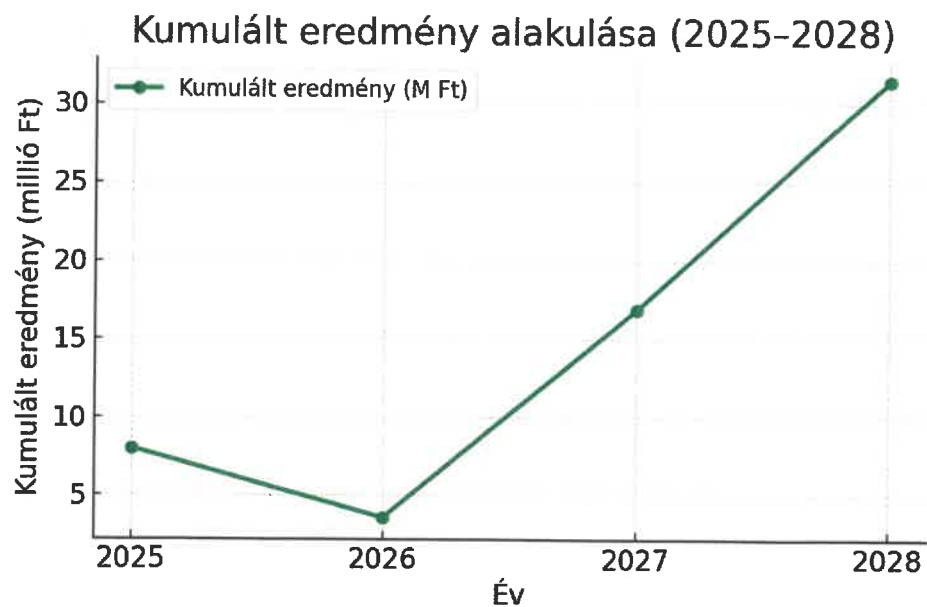
- 2026-ban az üzletek bérleti díja inflációval (~10%) emelkedik január 1-től.
- A hamburgeres bérleti díja 70 000 Ft/hó (0,84 M Ft/év), majd inflációkövető.
- Az asztalpénz 2026-ban 800 Ft/asztal (~0,92 M Ft/év), 2027-től 1000 Ft (~1,15 M Ft/év).
- A piacfelügyelői iroda kiadása 2026 második félévétől indul (0,75 M Ft/év arányosan).
- Raktárak: 3 db × 45 000 Ft/hó, teljes évben 2,16 M Ft, 2026-ban fél évre ~1,08 M Ft.
- Lakóautó parkoló bevétele: 2026-ban 0,2 M Ft, 2027-től max. 0,5 M Ft/év.
- Területfoglalások évi ~12% növekedést mutatnak.

Piac Csarnok Fejlesztés – Bevételi és Eredmény Grafikonok

1. Bevétel alakulása (2025–2028)

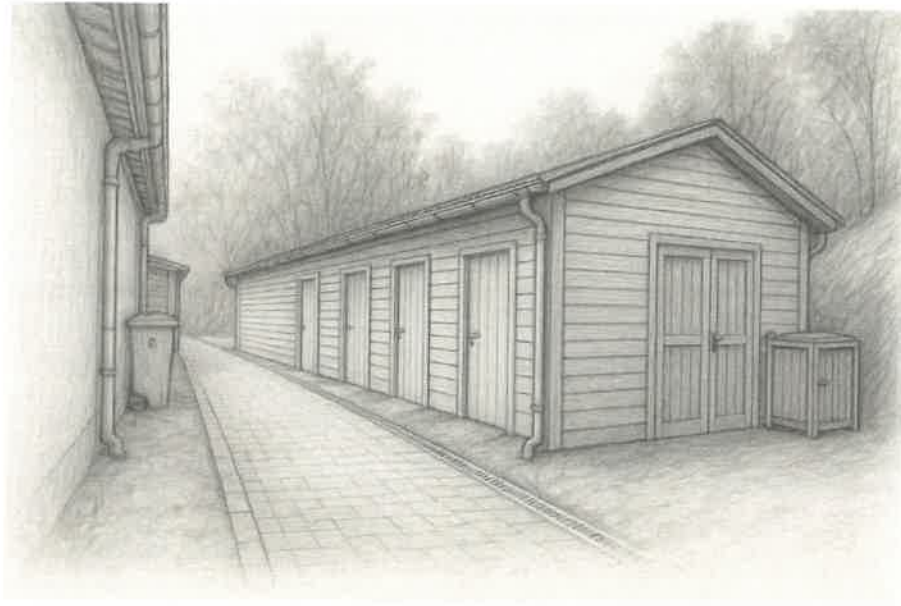


2. Kumulált eredmény alakulása (2025–2028)



Illusztrációk

I. Raktárak:



II. Iroda:



III. Lakóautó parkoló:



TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

(Tervezet)

amely létrejött egyrészről

Szada Nagyközség Önkormányzat

Székhelye: 2111 Szada, Dózsa György út 88.

Törzskönyvi azonosító szám: 730545

Adószám: 15730545-2-13

Pénzforgalmi számlaszáma: 11742049-15391621-00000000

Képviselője: Pintér Lajos polgármester

Telefonszám: +36-28/503-065

mint megrendelő (a továbbiakban: **Megrendelő**), valamint

Név:

Képviseli:

Székhelye:

Adószám:

Pénzforgalmi számlaszáma:

Telefonszám

E-mail cím

mint Tervező (a továbbiakban: **Tervező**) között az alábbiak szerint:

I. A szerződés tárgya

1. Megrendelő megrendeli Tervezőtől a szadai piacon létesítendő **raktárhelyiség-csoport**, piacfelügyelői iroda, kapcsolódó alaprajzi kialakítások és egy **lakóautó parkoló** engedélyezési terveinek elkészítését.
2. A tervezési feladatokat a Tervező a jelen szerződés mellékletét képező **Tervezési Programban** részletezett műszaki tartalommal, hiány- és hibamentesen, eredmény és teljes anyagi felelőssége mellett köteles elvégezni. A Tervezési Program a jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi.
3. Felek rögzítik, hogy a tervdokumentációt olyan tartalommal kell szolgáltatni, amely minden további módosítás nélkül alkalmas a kiviteli terv készítésre.
4. Tervező a feltételek ismeretében a megbízást elfogadja, és felelősségének tudatában kijelenti, hogy a feladat végrehajtásához megfelelő szaktudással és jogosultsággal rendelkezik.

II. A szerződés időtartama

- 2.1. Jelen szerződés a szerződés aláírásától kezdve 180 naptári napra szól
- 2.2. A szerződés megszűnik, ha azt a felek közös megegyezéssel írásban megszüntetik vagy bármelyik fél rendkívüli felmondással él.

A feleknek jogukban áll a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal a szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni, amennyiben a másik fél neki felróható okból súlyosan megszegi a szerződésből eredő kötelezettségeit, mely esetben a szerződésszegő fél köteles megtéríteni a másik félnek, a szerződésszegéssel okozott kárait.

III. Felek jogai és kötelezettségei

- 3.1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés törzsszövege nem ismétli meg mindenben versenyeztetési eljárás műszaki anyagaiban foglaltakat, így jelen szerződés azokkal együttesen értelmezendő és alkalmazandó. Ellentmondás esetén a műszaki mellékletek az irányadóak.
- 3.2. Felek rögzítik, hogy Megrendelő a versenyeztetési eljárás során egyeztetette az elvárt tervezési programot. Tervezőnek ennek figyelembevételével kell terveznie akként, hogy az elkészült alapján

- a) az elkészült tervek (kapcsolódó okiratok) az azzal kapcsolatos jogszabályi követelményeknek megfeleljenek,
- 3.3. A forgalomtechnikai előírásoknak megfelelő tervek” és „biztonságos, műszakilag megvalósítható kivitelezés”. Tervező a Megrendelő szerződéskötéskor ismert, vagy a teljesítés során ismertté váló érdekei szerint köteles teljesíteni.
- 3.4. Tervező köteles munkaközi tervek szintjén a Megrendelővel folyamatosan egyeztetni. Amennyiben a Megrendelő által eldöntendő kérdés merül fel, akkor a Megrendelő véleményezési, választási jogát az erre vonatkozó irat átvételétől számított 3 napon belül gyakorolja.
- 3.5. Megrendelő köteles Tervező szerződésszerű, hiba- és hiánymentes teljesítését elfogadni, továbbá a tervezési díjat a jelen szerződésben foglaltak szerint Tervező részére megfizetni.
- 3.6. Tervező a jogszabályok szerint kellékszavatossággal tartozik azért, hogy az általa szolgáltatott tervdokumentációk minden tekintetben teljesek, szakszerűek, megfelelnek a szerződéses és a jogszabályi előírásoknak. A szolgáltatásnak - fentiekkel összhangban – alkalmasnak kell lennie arra, hogy azt a Megrendelő rendeltetésszerűen, a szerződésben kikötött, a szerződéskötéskor, illetve a teljesítés folyamán megismert módon és célra felhasználhassa.
- 3.7. A szerződés keretében készült valamennyi terv, dokumentáció, digitális állomány és forrásfájl a szerzői jogról szóló törvény szerinti műnek minősül.
- A Tervező a Megbízónak a jelen szerződésben írtak szerint **korlátlan, kizárólagos és időbeli, térbeli korlátozás nélküli felhasználási jogot** biztosít, beleértve a módosítás, átdolgozás, sokszorosítás és harmadik személy részére történő átadás jogát.
- A Tervező köteles a teljesítéskor átadni a teljes tervanyagot és a forrásfájlokat (pl. CAD + pdf állományok).
- 3.8. Felek rögzítik, hogy a terveket elektronikus formában, Megrendelő elfogadása esetén 2 példány nyomtatott formátumban Tervező szolgáltatja.
- 3.9. A tervek átadásakor a tervek átvételét átvételi elismervénnyel kell igazolni, amelyen a szolgáltatás tárgyát, az átvétel időpontját, az átvevő nevét és aláírását pontosan kell feltüntetni.
- 3.10. Tervező köteles haladéktalanul jelezni Megrendelő felé, ha a tervezés során olyan körülményt tapasztal, amely
- a) a kiadott tervezési igények megvalósítását nem, vagy nem teljesen a kiadott módon teszi lehetővé,
 - b) az eredetileg prognosztizálható kivitelezési bekerülési költség legalább 20 %-os emelkedését okozza.

IV. Megbízási díj

- 4.1. Tervezőt a jelen szerződésben vállalt feladatok teljes körű, szerződésszerű megvalósításának esetére tervezési díj illeti meg, jelen szerződésben foglaltak szerint.
- 4.2. A szerződésben kikötött tervezési díj a szerződésszerű teljesítéssel kapcsolatos valamennyi költséget, díjat, továbbá valamennyi szolgáltatás ellenértékét, a szerzői jogi oltalommal törvényileg védett szolgáltatás jelen szerződés szerinti felhasználási jogának átengedésének ellenértékét is tartalmazza. Így Tervező más jogcímen, illetve a szerződésben megjelölt ellenértéken felüli összegű ellenérték felszámításra, illetve követelésére nem jogosult, kivéve, ha jelen szerződés kifejezetten másként nem rendelkezik.
- 4.3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tervezési díj fizetendő összege + ÁFA, azaz egymillióöttszázezer forint + ÁFA.
- 4.4. Megrendelő a terveződíjat a teljesítési igazolás alapján kiállított számla kézhezvételét követően 15 napon belül átutalással teljesíti a Tervező részére.
- 4.5. Megrendelő részéről a teljesítés igazolására jogosult: polgármester/alpolgármester, műszaki osztályvezető/műszaki osztályvezető helyettes.
- 4.6. Megrendelő előleget nem fizet.

- 4.7. Felek megállapodnak abban, hogy a fenti -Tervezőre vonatkozó határidők- ún. szigorú (fix) határidők, mely fogalom jogi természetével a felek tisztában vannak. Felek rögzítik, hogy a határidő elmulasztása a Megrendelő oldaláról önmagában igazolja az érdekmúlás bekövetkezését.

V. Szerződési biztosítékok

- 5.1. Amennyiben a Megrendelő a 15 napos fizetési határidőt elmulasztja, a késedelem időtartamára a mindenkoros jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni.
- 5.2. A Tervező tudomásul veszi, hogy a teljesítési határidő elmulasztása esetén a Megrendelő késedelmi kötbérre jogosult. A késedelmi kötbér alapja a teljes szerződéses nettó ellenérték (a keretösszeg). A kötbér mértéke: **0,25 % minden késedelmes nap után**, de összesen legfeljebb a szerződéses nettó ellenérték **10%-áig** terjedhet.
- 5.3. Vis maior esemény fennállása alatt a teljesítési határidő a fennállás időtartamával meghosszabbodik.

VI. A szerződés hatálya, egyéb megállapodások

- 6.1. Jelen szerződést felek teljesítésig kötik.
- 6.2. Bármely fél jogosult a szankciós elállás gyakorlására, ha a másik fél súlyos szerződésszegést követ el, és így a sérelmet szenvedett félnek már nem áll érdekében a szerződés teljesítése. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés szerint súlyos szerződésszegésként megjelölt, vagy egyébként annak minősülő szerződésszegések az érdekmúlást önmagukban igazolják.
- 6.3. Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen,
- I. amennyiben Megrendelő
 - a. bármely a szerződés tárgyát képező és látható szerződésszegéssel nem érintett szolgáltatást alapos ok nélkül nem ismeri el.
 - b. az ellenérték megfizetésével a megintést követően neki felróhatóan további 30 napon túli késedelembe esik.
 - II. amennyiben Tervező:
 - a. ellen jogerősen felszámolási, vagy csődeljárás indul, vagy végelszámolási kérelmet nyújt be, ill. egyéni vállalkozói státusza megszűnik,
 - b. adószámát törlik,
 - c. az ellenérték változatlanlanságára vonatkozó előírást megsérti,
 - d. Megrendelő jó hírnevét sérti vagy veszélyezteti,
 - e. az alkalmazottai tekintetében a bejelentési és adózási kötelezettségének jogszabály szerint, határidőben nem tesz eleget,
 - f. a teljesítéssel egészben vagy részben legalább 40 napos késedelembe esik,
 - g. a teljesített szolgáltatással a Megrendelőnek, vagy harmadik személynek kárt, vagy személyiségi jogi sérelmet okoz,
 - h. a jogszabályban, vagy jelen szerződésben ekként felsorolt esetek bármelyike bekövetkezik.
- 6.4. Felek kijelentik, hogy a szerződés teljesítésében folyamatosan együttműködnek, a felmerülő problémákról egymást haladéktalanul értesítik.
- 6.5. A Tervező alvállalkozót kizárólag a Megrendelő előzetes, írásbeli jóváhagyásával vonhat be a szerződés teljesítésébe. A Tervező teljes körű felelősséggel tartozik az általa bevont alvállalkozók tevékenységéért, mulasztásaiért és azok következményeiért úgy, mintha a munkát saját maga végezte volna el. A Tervező köteles a szerződés teljes időtartama alatt érvényes **szakmai felelősségbiztosítással** rendelkezni, és azt a Megrendelő kérésére igazolni.
- 6.6. Operatív kommunikáció elsősorban e-mailben történik; hivatalos értesítések cégkapun/iktatáson keresztül.

A Tervező kapcsolattartója:

Név:
Telefonszám:
E-mail cím:

Megrendelő kapcsolattartója:

Dely Attila műszaki osztályvezető
Telefon: +36-20-520-8169
E-mail: muszak2@szada.hu

- 6.7. Tervező kijelenti, hogy az adóhatóságnál, vámhatóságnál és társadalombiztosítási szervnél esedékessé vált, nyilvántartott köztartozása nincs.
- 6.8. Tervező a szerződésben foglalt munka végzése során mindenkor a hatályos jogszabályok előírásai szerint köteles eljárni.
- 6.9. Amennyiben Tervező feladatát nem tudja teljesíteni, vagy bármely okból akadályozva van, azt haladéktalanul köteles Megrendelő részére írásban jelezni.
- 6.10. Jelen szerződés módosítására csak írásban, közös megegyezéssel, mindkét fél erre jogosított képviselőjének aláírásával van lehetőség.
- 6.11. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéssel létrejött jogviszonnyal kapcsolatban felmerülő vitás kérdésekben elsősorban peren kívüli tárgyalás útján kívánnak egyezsége jutni.
- 6.12. Felek tárgyalások útján rendeznek minden olyan vitás kérdést, nézeteltérést, mely közöttük a szerződéssel kapcsolatban merül fel. Amennyiben ez nem lehetséges, a Megrendelő székhelye szerint illetékes bíróság illetékességét kötik ki.
- 6.13. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos Polgári Törvénykönyv rendelkezései, valamint az egyéb kapcsolódó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
- 6.14. A szerződés felmondása vagy bármely okból történő megszűnése esetén a megszűnéstől számított 15 napon belül a felek kötelesek egymással elszámolni.
- 6.15. Felek kijelentik, hogy a szerződést aláíró képviselőik jogszerűen járnak el, jognyilatkozat megtételére jogosultak.

A szerződés egymással megegyező 3 eredeti példányban készült, amelyet a felek képviselői elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írnak alá.

Szada, 2025.

.....
Megrendelő

Pintér Lajos
polgármester
Szada Nagyközség Önkormányzata

.....
Megbízott

.....
Pénzügyi ellenjegyző

Jassó Ágnes
pénzügyi osztályvezető
Szada Nagyközség Önkormányzat

.....
Jogi ellenjegyző

dr. Nagy Erika
jegyző
Szada Nagyközség Önkormányzat

Tervezési Program

Piaci raktárhelyiség-csoport kialakítása és kapcsolódó átalakítások

1. A tervezés célja

A szadai piac területén raktárhelyiség-csoport kialakítása a jelenlegi bérlők megnövekedett raktározási igényeinek kiszolgálására. A bővítés és átalakítás része a piacfelügyelői iroda, a padlóburkolat cseréje szennyfogóval, valamint az épületgépészet, elektromos hálózat és közműcsatlakozások felülvizsgálata. A területen egy kb. 620–700 m² alapterületű lakóautó-parkoló is megtervezésre kerül.

2. Bővítési alternatívák vizsgálata

- lemez épület,
- könnyűszerkezetes épület,
- téglá épület.

3. Tervezési feladatok

- Építészeti bővítés és alaprajzi kialakítás tervezése.
- Piacfelügyelői iroda megtervezése.
- Padlóburkolat újratervezése szennyfogóval.
- Elektromos rendszer felülvizsgálata.
- Épületgépészet és passzív szellőztetés lehetőségeinek vizsgálata.
- Közműcsatlakozások felülvizsgálata.
- Lakóautó-parkoló (620–700 m²) megtervezése.
- Középső bejárat átalakításának megtervezése.

4. Követelmények

- Jogszabályi és higiéniai előírások betartása.
- Bérlők folyamatos használatának biztosítása.
- Passzív szellőzés előtérbe helyezése.
- Elektromos és gépészeti rendszerek szabványos megfelelése.
- Lakóautó-parkoló műszaki és közműves követelményeinek biztosítása.

5. Benyújtandó dokumentumok

- Alternatívaelmézés.
- Engedélyezési tervdokumentáció.
- Elektromos és épületgépészeti tervlapok.
- Közműszolgáltatói egyeztetések.
- Forgalomtechnikai vázlat a parkolóra.