

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT** (székhelye: 2111 Szada, Dózsa György út 88. Törzskönyvi Azonosító szám: (PIR szám): 730545, Fenntartó azonosító: 10035010, KSH Statisztikai számjel: 15730545-8411-321-13, Államháztartási Egyedi Azonosító: 740131, adószám: 15730545-2-13, bankszámlaszáma: 11742049-15391621, képviseli: Pintér Lajos polgármester), mint Önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről **Terebesi Sándor** (születési név:....., anyja neve:, adóazonosító jel:....., lakcím:, személyi azonosító jel:.....),

mint a **Szada belterület 758/7 és /8 hrsz-ú** ingatlan tulajdonosa, mint Beruházó között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. A szerződés célja:

1. Felek együttműködésüket, ezzel összefüggő jogaikat és kötelezettségeiket, magyar építészetről szóló 2023 évi C. törvény (továbbiakban:Méptv) 92 §-a szerinti településrendezési szerződés útján kívánják szabályozni az alábbiakban körülírt cél (településfejlesztés) megvalósítása érdekében.
2. Beruházó a Méptv 92. § (1) bekezdése szerinti településrendezési szerződés megkötése céljából a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. számú melléklete szerinti tartalommal készült és jelen szerződéshez mellékelte **Telepítési tanulmányterv** alapján, mely

készült: 2025. októberében

készítő: TERMINUS Város Tervező Iroda Kft.

kérelemmel fordult az Önkormányzathoz.

3. A Beruházó Telepítési tanulmánytervben ismertetett fejlesztési céljai egyeznek az Önkormányzat területi fejlesztési stratégiájával, melyre tekintettel az Önkormányzat a Beruházó Telepítési tanulmánytervet is tartalmazó HÉSZ módosítása iránti kérelmét támogatja. Szada Nagyközség Önkormányzata a **.../2026 (.....) KT – határozat** (továbbiakban: KT határozat) alapján támogatja a Beruházó terület fejlesztési elképzeléseit, melyben a Beruházó HÉSZ módosítására irányuló kérelmére tekintettel, annak helyt adva a

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata
..... Terebesi Sándor Beruházó	A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Szadán, 2025. November ...-án Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda Eljáró ügyvéd: dr. Babiczky Andrea Székhelye: 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2. KASZ:36056630

Telepítési tanulmánytervben foglaltakat akceptálva, felhatalmazta a polgármestert a Településrendezési szerződés aláírására.

4. Az Önkormányzat vállalja, hogy a fentiekben körülírt kérelem teljesítése tárgyában a .../ 2026 (.....) KT határozat alapján a Beruházók tulajdonát képező

– Szada, belterület 758/7. hrsz és

- Szada belterület 758/8. hrsz-ú ingatlanok tekintetében

a HÉSZ módosítása céljából a 2 és 3. pontban írtakra figyelemmel a Méptv. 92. § (4) bekezdés a.) pontja és (5) alapján a **településrendezési eljárást** megindítja és az előírásoknak megfelelően lefolytatja.

2. A szerződés tárgya:

1. A jelen szerződés tárgya:

- a.) szerződés fentiekben körülírt céljának megvalósítása érdekében az 1. számú mellékletet képező Telepítési tanulmányterv és a 2. számú mellékletet képező Főépítési feljegyzés alapján a Méptv 92. § (4) a.) pontja és a KT határozat alapján – a településrendezési eljárás megindítása és előírások szerinti lefolytatása, a hatályos HÉSZ-ről szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet módosítása és az azzal összefüggő önkormányzati feladatok teljesítése: valamint
- b.) a Telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának Beruházók általi finanszírozása, a fejlesztési hozzájárulás megfizetése, egyéb felmerülő költség megfizetése.

3. A felek jogai és kötelezettségei:

Beruházói cél megvalósítóinak jogai és kötelezettségei

1. A településrendezési céllal közvetlen összefüggésben lévő, az Önkormányzatot terhelő feladatok illetve költségek közül a Tervezési költséget és a HÉSZ módosításhoz szükséges egyéb költségeket, hatósági eljárások díjait, az azokhoz szükséges dokumentumok költségeit a Beruházók az alábbiak szerint átvállalják illetve fizetik meg a fejlesztési hozzájárulást:
2. Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy .../ 2026 (.....) **KT-határozatban** jóváhagyott HÉSZ módosítás tervezési munkák (településrendezési tervi munkarészek és dokumentumok elkészítése) költségét átvállalják.
3. Felek egyezően előadják, hogy általuk ismert és a fenti cél érdekében elfogadott Tervezési árajánlat szerint a Tervezési feladat munkadíja 250.000 Ft + ÁFA, azaz kettőszázötvenezer forint plusz ÁFA, melyet Beruházó köteles az arról kiállított számla alapján 15 napon belül megfizetni.

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata
..... Terebesi Sándor Beruházó	A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Szadán, 2025. November ...-án Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda Eljáró ügyvéd: dr. Babiczky Andrea Székhelye: 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2. KASZ:36056630

4. Beruházó a **120/2021 (XI.25.) KT** határozat 2. pontjában írtak alapján köteles megfizetni az Önkormányzat bankszámlájára utalással 5.000. Ft/ beépítésre szánt terület m² alapján a fejlesztési hozzájárulást, mely a telepítési tanulmányterv adatai alapján: 465.000. Ft.
5. Beruházó köteles továbbá viselni minden olyan költséget, mely a kérelme teljesítésével kapcsolatos HÉSZ módosítással összefüggésben merül fel.
6. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés a mai napon lép hatályba.
7. Beruházó elfogadja, hogy az Önkormányzat szerződéses kötelezettsége és így a jelen szerződés tárgya jogalkotás nem lehet, így a jogalkotás elmaradása, vagy a Felek előzetes várakozástól eltérő tartalmú megalkotása szerződésszegésként, jogellenes cselekményként nem értelmezhető, és így kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi felelősséget nem keletkeztet.

4. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

1. Az **Önkormányzat** rögzíti, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete képviselői eljárva a **KT-határozatban** a Beruházók HÉSZ módosítására irányuló kérelmének helyt adva kötelezettséget vállal a HÉSZ módosítására irányuló eljárás megindítására, mely az alábbi szakaszból áll:
 2. településrendezési eszköz tervezet véleményeztetése Beruházóval a végső szakmai
 3. a polgármester a beérkezett véleményt ismerteti a képviselő-testülettel (a partnerségi egyeztetés a döntéssel lezárult)
 4. a polgármester kezdeményezi a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel
 5. az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást (azt megelőző 8 nappal elektronikus úton meghívja a meghatározott államigazgatás szerveket)
 6. az egyeztető tárgyalást követően az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek.

Beruházó tudomásul veszi az Önkormányzat azon tájékoztatását, hogy a jelen szerződésben vállalt HÉSZ módosítás iránti eljárást nem egyedileg, a megkötött településrendezési szerződés alapján indítja el, hanem a tárgyévben megkötött Településrendezési szerződéseket összegyűjti, és az azokban foglaltak együttesen egy módosítási eljárásban kerülnek lefolytatásra.

a. Egyéb kötelezettség vállalások

Felek jogai és kötelezettségei:

- i. Felek megállapodnak abban, hogy a fentiekben körülírt HÉSZ módosítás elfogadása és

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata
..... Terebesi Sándor Beruházó	A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Szadán, 2025. November ...-án Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda Eljáró ügyvéd: dr. Babiczky Andrea Székhelye: 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2. KASZ:36056630

- végrehajtása során az alábbiakban foglaltak szerint együttműködnek.
- ii. Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházók számára a HÉSZ módosítás elfogadása során a jogszabályok által meghatározott betekintési, illetve a véleményezési lehetőséget folyamatosan biztosítja, legalább a képviselő-testületi döntés előtt.
 - iii. Önkormányzat kötelezi magát, hogy amennyiben a fentiekben megjelölt HÉSZ módosítás elfogadásának véleményezési eljárása során az arra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező véleményező hatóságok részéről jogszabály által alátámasztott észrevétel merül fel, annyiban a szükséges intézkedéseket megteszi, illetve a szabályozási terv elfogadásával kapcsolatos változtatásokat végrehajtja. Beruházók a fentieket tudomásul veszik.
 - iv. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Megállapodás rendes felmondással nem szüntethető meg.
 - v. Beruházók a jelen szerződésben vállalt kötelezettségekért korlátlan felelősséget vállalnak, amely kiterjed az esetleges jogutódokra is.
 - vi. Felek az eljárás és a jelen megállapodás teljesítése során tudomásukra jutott információkat kizárólag a szerződés teljesítésére használhatják fel.

5. Egyéb rendelkezések

1. Felek kiemelten rögzítik, hogy jelen megállapodás egyetlen rendelkezése sem jelenti azt, és nem értelmezhető úgy, hogy az Önkormányzat, mint jogalkotó rendeletalkotásra, vagy rendelet tartalmának meghatározására kötelezettséget vállal.
2. Amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
3. Miután a jelen szerződés alapját képező tanulmányterv szerzői jogi védelem alatt áll, így Beruházók már most hozzájárulnak ahhoz, hogy annak átadása után a tervdokumentációt az Önkormányzat díjfizetés nélkül szabadon felhasználja, illetve ennek a felhasználás jogát 3. személy részére átengedje. Beruházók vállalják, hogy a szerzői jog jogosultjának hozzájárulását jelen pontban foglaltakra vonatkozóan beszerzik.
4. A jelen szerződés tartalmazza a Beruházó és az Önkormányzat közötti megállapodás valamennyi feltételét. A jelen szerződés hatálybalépésével hatályát veszti valamennyi közlés, tárgyalás és megállapodás (szóbeli vagy írásbeli), amelyet a Felek a szerződés tárgyát illetően a jelen szerződés kelte előtt tettek vagy kötöttek. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kikötés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) 6:87. §-a szerinti teljességi záradéknak minősül.
5. A szerződő felek meghatalmazzák és megbízzák a Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Irodát (kamarai lajstromszám: I/92, székhely: 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2. ügyintéző: dr. Babiczky Andrea ügyvéd, igazolványszám: Ü-103257., Tel: + 36 70 4192100, + 36 30

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata
..... Terebesi Sándor Beruházó	A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Szadán, 2025. November ...-án Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda Eljáró ügyvéd: dr. Babiczky Andrea Székhelye: 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2. KASZ:36056630

2490249, e-mail: drbabiczkyandrea@gmail.com) a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével. Beruházók tudomásul veszik és hozzájárulnak ahhoz, hogy egy esetleges jogvita esetén a Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda velük szemben bármely fórumon (bíróság, államigazgatási szerv etc.) a Szada Nagyközség Önkormányzatát képviselje.

6. Önkormányzat kijelenti, hogy teljes jogképességgel bíró belföldi illetőségű jogi személy, akit a polgármester korlátozás nélkül jogosult képviselni a/2026. (.....) KT-határozatban kapott felhatalmazás alapján. Beruházó magyar állampolgár, akinek jogképessége teljes.
7. Jelen megállapodás megkötésének 150.000. Ft+ áfa ügyvédi költsége a Beruházót terheli.
8. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, Méptv. rendelkezései irányadóak.
9. Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodásban írtakat elolvasták, megértették, és mint szerződéses akaratuknak mindenben megfelelőt, arra felhatalmazott képviselőik útján jóváhagyólag írták alá.

Melléklet:

- Telepítési tanulmányterv
- 419/2021 Korm. rend. 56/A. § (1) szerinti főépítési feljegyzés
- 419/2021 Korm. rend. 56/A. § (3) szerint lefolytatott partneri véleményeztetés során beérkezett vélemények (ha vannak)
- 419/2021 Korm. rend. 56/A. § (3) szerint lefolytatott partneri véleményeztetés során beérkezett véleményekre adott válasz és arról szóló képviselő-testületi határozat (ha van)

Szada, 2026.

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata
..... Terebesi Sándor Beruházó	A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Szadán, 2025. November ...-án Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda Eljáró ügyvéd: dr. Babiczky Andrea Székhelye: 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2. KASZ:36056630