

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT** (székhelye: 2111 Szada, Dózsa György út 88. Törzskönyvi Azonosító szám: (PIR azám): 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 (Születési név:, Anyja neve:, Születési hely és idő: ....., Személyi azonosító jel: .....Adóazonosító jel: ....., Lakóhely: ....., Állampolgársága: magyar) mint **Tulajdonos** (továbbiakban: **Tulajdonos**)

valamint **PAP és Társa Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2111 Szada, Dózsa György út 19., Cg: 13-09-111001, képviseli: .....), mint **Beruházó** (továbbiakban: **Beruházó**) között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

### 1. A szerződés célja:

Felek együttműködésüket, ezzel összefüggő jogait és kötelezettségeiket, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A.§-a szerinti településrendezési szerződés útján kívánják szabályozni az alábbiakban körülírt cél (település fejlesztés) megvalósítása érdekében.

2. Beruházó és a Tulajdonos az építési törvény 30/A. § (1) és (2) bekezdése szerinti településrendezési szerződés megkötése céljából a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormány rendelet 7. számú melléklete szerinti tartalommal készült és jelen szerződéshez mellékelt **Telepítési tanulmányterv alapján** kérelemmel fordulnak az Önkormányzathoz, hogy – a **Szada, 1045/3. hrsz.**-on nyilvántartott ingatlanon (továbbiakban: Ingatlan) a településen már jól ismert és népszerű „**Szűcs Fogadója**” elnevezésű étterem energia igényes működtetése érdekében, a parkolót a szomszédos, Önkormányzat tulajdonát képező **Szada, 1045/4 . hrsz.**-ú (3302 m2 területű, kivett helyi közút elnevezésű) Ingatlan rovására 289 m2 területtel bővíthessék és az így megnövelt területen a jelenleg is parkolóként funkcionáló területen lábakon álló tetőt létesíthessenek, (fedett parkoló) mely alkalmas az energia biztosítását célzó **napelemek elhelyezésére**. A Szűcs fogadója jelenlegi épületének tetőszerkezete túlságosan tagolt, így az nem alkalmas napelem felhelyezésére. A megemelkedet energia árak miatt a

Szada, .....

Szada, .....

.....  
Szada Nagyközség Önkormányzata  
képv.: Pintér Lajos polgármester

.....  
..... Tulajdonos

.....  
PAP és társa Kft.  
Képv.: .....

fogadó csak ilyen módon kivitelezett fedett parkolóra felhelyezett napelemekkel tudja a további működését folytatni. Kérelmezők a jelenlegi szabályozási terv módosítását kérik az önkormányzattól, a Tulajdonos által az Önkormányzattól megvásárolni kívánt, a mellékelt Telepítési tanulmányterv szerinti **289 m<sup>2</sup>** területnek a Tulajdonos területhez való csatolása miatt megváltozott szabályozási vonal miatt. A közterületből (törzsvagyonból) tehát 289 m<sup>2</sup> területet kíván megvásárolni és saját ingatlanához csatolni az előbbieken körülírt fejlesztési célból a Tulajdonos, melyen a parkoló tetővel való ellátását és arra a napelemek felhelyezését a Beruházó vállalja, költségeinek viselésével egyetemben.

3. Kérelmezők tehát a 2. pontban körülírtak szerint kérik – a legnépszerűbb helyi étterem, a Szűcs fogadó további működtetése érdekében – a napelemek kiépítését biztosító fedett parkolóhoz a 289 m<sup>2</sup> területtel érintett szabályozási vonalat érintő szabályozási terv módosítást hajtson végre, a telepítési tanulmánytervben írtak szerint.
4. A Beruházó és Tulajdonos fentiekben ismertetett fejlesztési és beruházási céljai egyeznek az Önkormányzat területi fejlesztési stratégiájával, melyre tekintettel az Önkormányzat a Beruházó és a Tulajdonos Telepítési tanulmánytervet is tartalmazó HÉSZ módosítása iránti kérelmét támogatja. Szada Nagyközség Önkormányzatának képviselőjében eljárva a .../2023 (II.23.) **KT-határozat** .....pontja alapján támogatja a Beruházó fejlesztési elképzeléseit, melyben a Beruházó HÉSZ módosítására irányuló kérelmére tekintettel, annak helyt adva, a **Szada, belterület, 1045/4. hrsz-ú „kivett helyi közút” területből 289 m<sup>2</sup> területet csatol** (telekalakítással vegyes adásvétel keretében, melyben az Önkormányzat javára a Tulajdonos átjárási szolgalmat is enged a Telepítési tanulmány terv szerinti 137 m<sup>2</sup> területre) **a Tulajdonos tulajdonát képező Szada 1045/3. hrsz-ú ingatlanhoz, új szabályozási vonalat létrehozva** és egyben a HÉSZ módosítása céljából a településfejlesztési koncepcióról az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (6.) pontja szerinti **tárgyalásos eljárást** megindítja.

## 5. A szerződés tárgya:

- 4.1. A szerződés fentiekben körülírt céljának megvalósítása érdekében, a jelzett fejlesztéssel közvetlen összefüggésben álló, Önkormányzatot terhelő feladatok illetve költségek közül a Szada településrendezési eszközeinek módosítása kiemelt fejlesztési területen a Szada, belterület 1045/3 és 1045/4 helyrajzi számú ingatlanok tárgyú **Tervezési munka** a Beruházó által, saját költségén történő megvalósításának vállalása, valamint az azokkal összefüggő önkormányzati feladatok rögzítése.

Szada, .....

Szada, .....

.....  
Szada Nagyközség Önkormányzata  
képv.: Pintér Lajos polgármester

.....  
..... Tulajdonos

.....  
PAP és társa Kft.

Képv.: .....

## 6. A felek jogai és kötelezettségei:

### 5.1 Beruházói cél megvalósítóinak jogai és kötelezettségei

A településrendezési céllal közvetlen összefüggésben lévő, az Önkormányzatot terhelő feladatok illetve költségek közül a Tervezési költséget a Beruházó az alábbiak szerint átvállalja:

- 6.1.1. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a 2. és 3. pontban körülírt **.../2023 (II.23.) KT-határozat** .....pontjában felsorolt tervezési munka (településrendezési tervi munkarészek és dokumentumok elkészítése) költségét átvállalja.
- 6.1.2. Felek egyezően előadják, hogy általuk ismert és a fenti cél érdekében elfogadott Tervezési árajánlat szerint a Tervezési feladat/ munkadíja **....0.000. Ft+ ÁFA, azaz .....ezer forint plusz ÁFA**, mely tartalmazza a HÉSZ módosítás költségeit. Beruházó jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy ezen illetve az 6.1. pontban írt díjakat megfizeti az Önkormányzat részére a TT1 Kft-vel kötendő Tervezési Szerződésben meghatározott fizetési kötelezettséget megelőzően, legkésőbb **2023.....** napjáig utalással az Önkormányzat fenti bankszámlájára.
- 6.1.3. Tulajdonos jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a **120/2021 (XI.25.) KT** határozat 2. pontjában írt, 5.000. Ft/ m<sup>2</sup> összeget megfizeti az Önkormányzat bankszámlájára a fejlesztési terület (250 m<sup>2</sup>) beépítésével számolt alapterület minden m<sup>2</sup>-e után, valamint visel minden olyan költséget, mely a HÉSZ módosítással összefüggésben merül fel.
- 6.1.4. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodás a mai napon lép hatályba.
- 6.1.5. 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 szerződészegésként, jogellenes cselekményként nem értelmezhető, és így kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi felelősséget nem keletkeztet.

## 7. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

- 7.1. Az **Önkormányzat** rögzíti, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete képviselétében eljárva a 3. pontban hivatkozott **.../2023 (II.23.) KT-határozat** .....pontjában a Beruházó HÉSZ módosítására irányuló kérelmének helyt adva a **Szada, belterület, 1045/4.**

Szada, .....

Szada, .....

.....  
Szada Nagyközség Önkormányzata  
képv.: Pintér Lajos polgármester

.....  
..... Tulajdonos

.....  
PAP és társa Kft.  
Képv.: .....

**hrsz-ú „kivett helyi közút” területből 289 m2 területet csatol** (telekalakítással vegyes adásvétel keretében, melyben az Önkormányzat javára a Tulajdonos átjárási szolgalmat is enged a Telepítési tanulmány terv szerinti 149 m2 területre) **a Tulajdonos tulajdonát képező Szada 1045/3. hrsz-ú ingatlanhoz, mellyel új szabályozási vonalat hoznak létre** és kötelezettséget vállalt a HÉSZ módosítására irányuló tárgyalásos eljárás megindítására, mely az alábbi szakaszokból áll:

1. településrendezési eszköz tervezet véleményeztetése a partnerrel a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt
2. a polgármester a beérkezett véleményt ismerteti a képviselő-testülettel (a partnerségi egyeztetés a döntéssel lezárult)
3. a polgármester kezdeményezi a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel
4. az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a kérelem beérkezéstől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást (azt megelőző 8 nappal elektronikus úton meghívja a meghatározott államigazgatás szerveket)
5. 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.

## 7.2. Egyéb kötelezettség vállalások

### Felek jogai és kötelezettségei:

- 7.2.1. Felek megállapodnak abban, hogy a fentiekben körülírt HÉSZ módosítás elfogadása és végrehajtása során az alábbiakban foglaltak szerint együttműködnek.
- 7.2.2. Jogosult Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházó számára a HÉSZ módosítás elfogadása során a jogszabályok által meghatározott betekintési, illetve a véleményezési lehetőséget folyamatosan biztosítja, legalább a képviselő-testületi döntés előtt.
- 7.2.3. Jogosult 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. Beruházó a fentieket tudomásul veszi.
- 7.2.4. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Megállapodás rendes felmondással nem szüntethető meg.

Szada, .....

Szada, .....

.....  
Szada Nagyközség Önkormányzata  
képv.: Pintér Lajos polgármester

.....  
..... Tulajdonos

.....  
PAP és társa Kft.  
Képv.: .....

- 7.2.5. Beruházó a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeikért korlátlan felelősséget vállal, amely kiterjed az esetleges jogutódokra is.
- 7.2.6. Felek az eljárás és a jelen megállapodás teljesítése során tudomásukra jutott információkat kizárólag a szerződés teljesítésére használhatják fel.

## 8. Egyéb rendelkezések

- 8.1. 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.
- 8.2. 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.
- 8.3. Miután a jelen szerződés alapját képező tanulmányterv szerzői jogi védelem alatt áll, így Beruházó már most hozzájárul ahhoz, hogy annak átadása után a tervdokumentációt az Önkormányzat díjfizetés nélkül szabadon felhasználja, illetve a felhasználás jogát 3. személy részére átengedje. Beruházó vállalja, hogy a szerzői jog jogosultjának hozzájárulását jelen pontban foglaltakra vonatkozóan beszerzi.
- 8.4. A szerződés tartalmazza a Beruházó, a Tulajdonos és az Önkormányzat közötti megállapodás valamennyi feltételét. A szerződés hatálybalépésével hatályát veszti valamennyi közlés, tárgyalás és megállapodás (szóbeli vagy írásbeli), amelyet a Felek a szerződés tárgyát illetően a 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.
- 8.5. A szerződő felek meghatalmazzák és megbízzák a dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Irodát (kamarai lajstromszám: I/92, székhely: 2100 Gödöllő, Remsey krt. 21. I/3. ügyintéző: dr. Babiczky Andrea ügyvéd, igazolványszám: Ü-103257., Tel: + 36 28 545 015, + 36 30 2490249, e-mail: [drbabiczkyandrea@gmail.com](mailto:drbabiczkyandrea@gmail.com)) a szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd az Önkormányzat megbízásából és képviselőként jár el, egy nem várt, esetleges jogvita esetén azonban a jelen szerződést aláíró Beruházó és Tulajdonos tudomásul veszik és hozzájárulnak

Szada, .....

Szada, .....

.....  
Szada Nagyközség Önkormányzata  
képv.: Pintér Lajos polgármester

.....  
..... Tulajdonos

.....  
PAP és társa Kft.  
Képv.: .....

ahhoz, hogy a dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda velük szemben bármely fórumon (bíróság, államigazgatási szerv etc.) a Szada Nagyközség Önkormányzatát képviselje.

8.6. Önkormányzat kijelenti, hogy teljes jogképességgel bíró belföldi illetőségű jogi személy, akit a polgármester korlátozás nélkül jogosult képviselni a ..... KT-határozat .... pontjában kapott felhatalmazás alapján, Beruházó kijelenti, hogy teljes jogképességgel rendelkező jog személy Tulajdonos kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú magyar állampolgár.

8.7. Jelen megállapodás megkötésének költségei az Önkormányzatot terhelik.

8.8. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, illetve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény rendelkezései irányadóak.

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

Szada, 2023.03.....

---

Szada, .....

Szada, .....

.....  
Szada Nagyközség Önkormányzata  
képv.: Pintér Lajos polgármester

.....  
..... Tulajdonos

.....  
PAP és társa Kft.  
Képv.: .....

A JELEN OKIRATOT KÉSZÍTETTEM ÉS ELLENJEGYZEM: SZADÁN, 2023.....  
DR. BABICZKY ANDREA ÜGYVÉDI IRODA, 2100 GÖDÖLLŐ, REMSEY JENŐ KRT. 21. I/3.  
ELJÁRÓ ÜGYVÉD: DR. BABICZKY ANDREA, KASZ:36056630