

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

SANG-A FRONTEC EU Korlátolt Felelősségű Társaság

Cég rövidített elnevezése: SANG-A FRONTEC Kft.

Cég idegen nyelvű elnevezése: SANG-A FRONTEC EU Company Limited;

Idegen nyelvű rövidített elnevezése: SANG-A FRONMTEC EU Co. Ltd.

Székhelye: 2100 Szada, Ipari Park út 24.

Cégjegyzékszám: 13-09-207856

Cég statisztikai számjele: 27088168-2229-113-13

Cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 27088168#cegkapu

Európai Egyedi Azonosító: EUID: HUOCCSZ. 13-09-207856

Adószáma: 27088168-2-13

Ügyvezető: Lee Woo Hyung

Kézbizott: IIP Advisory Korlátolt Felelősségű Társaság

Címe: 1088 Budapest, Rákóczi út 1-3.

Cégjegyzékszám: 01-09-911577

EUID: HUOCCSZ.01-09-911577

mint a Beruházó (a továbbiakban: **Beruházó**) között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. A szerződés célja:

- 1.1. 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 a **120/2021 (XI.25.) KT** határozat alapján.
- 1.2. A Beruházó a folyamatban lévő telekalakítás során létrejövő, jelenleg külterületen található, **Szada 0100/116. hrsz-ú** ingatlanot kívánja megvásárolni és azon a mellékelt Telepítési Tanulmánytervben (készítője: TT 1 Tanácsadó és tervező Kft.) részletesen körülírt beruházást kíván megvalósítani. A tervezett beruházás a Kérelmező jelenlegi telephelyének (Szada, 4333/7. hrsz.) bővítése, mely során a területen gyártási és raktározási célú ipari csarnok épülne fel, tervezett bruttó 7811 m² területen. A fejlesztés előfeltétele az ingatlan átminősítése.

Szada, 2024. április

.....
Szada Nagyközség Önkormányzata

képv.: Pintér Lajos polgármester

.....
SANG-A FRONTEC EU Kft.

képv.: Lee Woo Hyung ügyvezető
kézbizott: IIP Advisory Kft.

- 1.3. Beruházó a mellékelt Telepítési tanulmánytervre hivatkozással, kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy az 1.2. pontban írt ingatlan tárgyában átminősítési eljárást folytasson le azaz vonja belterületbe, a szabályozási Tervet módosítsa. A tervezett beruházás eredményeként a jelenlegi ipari park bővülne, és előreláthatólag 55 embert tudnak majd foglalkoztatni. A termőföld aranykorona értéke csekély, a terület termőképessége alacsony.
- 1.4. Beruházó tehát azzal a kérelemmel fordult az önkormányzathoz az 1.2. pontban írt ingatlant érintően művelési ág megváltoztatását és az átminősítéssel kapcsolatos HÉSZ módosítást hajtsa végre annak érdekében, hogy ezen Ingatlan a beruházás megvalósítására alkalmassá váljon.
2. Beruházó a jelenlegi gyártó kapacitását bővíteni kívánja. A tervezett fejlesztés megvalósítása új munkahely teremtést is biztosít, ezzel elősegítené Szada település fejlődését, és az ipari park korszerűsítését is, ami elsősorban a település helyi lakóközösség érdekeit szolgálja.
3. Felek deklarálják, hogy a fentiekben körülírt beruházást és beépítési elképzelést azonban gátolja az 1.2. pontban írt ingatlan jelenlegi művelési ága a jelenleg hatályos HÉSZ előírásai szerint.
4. A Beruházó fentiekben ismertetett fejlesztési és beruházási céljai egyeznek az Önkormányzat területi fejlesztési stratégiájával, melyre tekintettel az Önkormányzat a Beruházó telepítési tanulmánytervet is tartalmazó HÉSZ módosítása iránti kérelmét támogatja, ennek keretében Szada Nagyközség Önkormányzatának képviselő-testülete meghozta a **120/2021. (XI.25.) KT-határozatát**, melyben a Beruházó HÉSZ módosítására irányuló kérelmére tekintettel, annak helyt adva, az 1.2. pontban írt ingatlan tekintetében vállalja megindítani az átminősítési folyamatot és azt lefolytatni, azzal, hogy annak költség viselése a Beruházót terheli. Az Önkormányzat vállalja a kérelmezett HÉSZ módosítást, 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:

- 5.1. A szerződés fentiekben körülírt céljának megvalósítása érdekében, a jelzett fejlesztéssel, átminősítéssel közvetlen összefüggésben álló, Önkormányzatot terhelő feladatok illetve költségek közül a Szada településrendezési eszközeinek módosítása kiemelt fejlesztési területen az 1.2. pont szerinti ingatlan átminősítése és HÉSZ módosítása tárgyában a Tervezési munka a Beruházó által, saját költségén történő megvalósításának vállalása, valamint az azokkal összefüggő önkormányzati feladatok rögzítése.

6. A felek jogai és kötelezettségei:

Beruházói cél megvalósítójának jogai és kötelezettségei

Szada, 2024. április

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

.....
SANG-A FRONTEC EU Kft.
képv.: Lee Woo Hyung ügyvezető
kézbesítési megbízott: IIP Advisory Kft.

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

- 6.1. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy az 1.2. pontban körülírt ingatlan átminősítési eljárásának és a **120/2021. (XI.25.) KT**-határozatban írt egyéb hatósági eljárásának és a tervezési munka költségét vállalja.
- 6.2. Felek egyezően előadják, hogy általuk ismert és a fenti cél érdekében elfogadott Tervezési árajánlat szerint a Tervezési feladat/ munka díja**-Ft+ ÁFA, azaz forint plusz ÁFA**, mely tartalmazza a TT1 Tanácsadó és Tervező Kft. (székhely: Budapest, 1121 Kakukkhegy út 9.) Tervezési Ajánlatában felsorolt tevékenységek összességét. Beruházó jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan egyetemes kötelezettséget vállal arra, hogy ezen pontban írt tervezési díjat megfizeti az Önkormányzat részére, a TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.-vel kötendő Tervezési Szerződésben meghatározott fizetési kötelezettséget megelőzően, legkésőbb 3 hónapon belül, utalással az Önkormányzat fenti bankszámlájára.
- 6.3. Beruházó vállalja továbbá megfizetni a 120/2021 (XI.25.) KT határozat szerint a megengedett beépítési százalékknak megfelelően a Fejlesztési Terület beépítésével számolt alapterület minden négyzetmétere után, mely összesen **16.470 m², 5.000. Ft/m²** összeget az Önkormányzat számára, mely összesen **82.350.000. Ft azaz nyolcvankettőmillió háromszázötvenezer forint** valamint a szabályozási tervmódosítás valamennyi költsége a Beruházót terheli. Beruházó köteles a 82.350.000. Ft összeget jelen szerződés aláírásától számított 8 napon utalással megfizetni az Önkormányzat bankszámlájára.
- 6.4. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodás a 6.3. pontban írt 82.350.000. Ft-nak az Önkormányzati bankszámlán történő jóváírásának napján lép.
- 6.5. 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 szerződésszegésként, 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 a **120/2021. (XI.25.) KT- határozatával** a Beruházó HÉSZ módosítására irányuló kérelmének helyt adva az 1.2. pontban írt ingatlan átminősítési eljárását és a HÉSZ módosítására irányuló tárgyalásos eljárás megindítja, mely az alábbi szakaszból áll:
 1. településrendezési eszköz tervezet véleményeztetése a partnerekkel a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt
 2. a polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel (a partnerségi egyeztetés a döntéssel lezárult)

Szada, 2024. április

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

.....
SANG-A FRONTEC EU Kft.
képv.: Lee Woo Hyung ügyvezető
kézbesítési megbízott: IIP Advisory Kft.

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 beérkezésétől 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:

- 7.3. Felek megállapodnak abban, hogy a fentiekben körülírt HÉSZ módosítás elfogadása és végrehajtása során az alábbiakban foglaltak szerint együttműködnek.
- 7.4. 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.
- 7.5. 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.
- 7.6. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Megállapodás rendes felmondással nem szüntethető meg.
- 7.7. Beruházó a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeikért korlátlan felelősséget vállal, amely kiterjed az esetleges jogutódokra is.
- 7.8. 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

Szada, 2024. április

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

.....
SANG-A FRONTEC EU Kft.
képv.: Lee Woo Hyung ügyvezető
kézbesítési megbízott: IIP Advisory Kft.

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 hozzájárulnak 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 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 30-249-0249, e-mail: drbabiczkyandrea@gmail.com) a szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével. Az ügyvédi munkadíj 300.000. Ft+ Áfa összege Beruházót terheli, jelen szerződés aláírástól számított 8 nap belül. Esetleges jogvita esetén a jelen szerződést aláíró Beruházó tudomásul veszi és hozzájárul 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 120/2021. (XI.25.) KT-határozatban kapott felhatalmazás alapján, Beruházó kijelenti, hogy teljes jogképességgel rendelkező, a cégjegyzékbe bejegyzett jogi személy, akiknek képviseletét a cégjegyzék szerinti ügyvezető látja el önállóan. **Szerződő Felek e helyütt rögzítik, hogy a Beruházó cég képviselője a magyar nyelven nem ért, angolul viszont igen, ezért a jelen szerződés valamennyi rendelkezését XY szóban ismertette, melyet Beruházó tudomásul vesz, kérdése nincs, és a jelen szerződést mint akaratával mindenben egyezőt jóváhagyólag írja alá.**
- 8.7. Jelen megállapodás megkötésének költségei a Beruházót 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.

Szada, 2024. április

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

.....
SANG-A FRONTEC EU Kft.
képv.: Lee Woo Hyung ügyvezető
kézbesítési megbízott: IIP Advisory Kft.

Melléklet: - Telepítési tanulmányterv

Kelt. Szada, 2024. április

Szada, 2024. április

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

.....
SANG-A FRONTEC EU Kft.
képv.: Lee Woo Hyung ügyvezető
kézbesítési megbízott: IIP Advisory Kft.