

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT** (székhelye: 2111 Szada, Dózsa György út 88. Törzskönyvi Azonosító szám: (PIR szám): 730545, Fenntartó azonosító: 10035010, Nyilvántartó hatóság: Magyar Államkincstár, 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 **Molnár Illés egyéni vállalkozó** (székhely: 2111 Szada, Jókai u. 58/A., egyéni vállalkozás adószáma: 49759190-2-33. **Nyilvántartási száma:.....**) mint a 2111 Szada, Jókai Mór u. 58/a. és 2111 Szada 79/4 helyrajzi számú ingatlan beruházója (továbbiakban: beruházó) között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. A szerződés célja:

1. Felek együttműködésüket, ezzel összefüggő jogait és kötelezettségeiket, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a 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 kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy a Molnár Illés 1/1 arányú tulajdonát képező **Szada, belterület 79/4. hrsz-ú**, természetben 2111 Szada, Jókai Mór u. 58/a. szám alatt található (5240 m² nagyságú, kivett/üzem, udvar megnevezésű ingatlan (továbbiakban együtt: Ingatlan) tekintetében a jelenleg hatályos 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet (Továbbiakban: HÉSZ) módosításra kerüljön, a Ingatlanra és az Ingatlannal határos 82/4 hrsz-ú telekre, a célból, hogy a Beruházó által megépíteni szándékozott térsztaüzemet lehessen létesíteni, (kibővíteni) összhangban az OTÉK 14. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakkal. Mint a Szada 79/4 hrsz-ú ingatlan beruházója 2017. október 20. óta jogerős építési engedéllyel rendelkezik az ingatlanon lévő száraztészta üzem három ütemben történő átalakítására, bővítésére és oltóvíz tározó építésére vonatkozóan. A beruházás I. és II. üteme 2021-ben került befejezésre, érvényes használatbavételi engedéllyel rendelkezik.
3. Kérrelmező Beruházó a 2. pontban írtak szerint a jelenlegi HÉSZ módosítását kéri az Önkormányzattól, a Telepítési tanulmánytervben írtak szerint. A HÉSZ módosításának célja az érintett **79/4 hrsz-ú ingatlanon az itt működő száraztészta üzem beruházás utolsó (III.)**

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata
..... Molnár Illés egyéni vállalkozó Beruházó	
A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Szadán, 2025.-án Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda, Eljáró ügyvéd: dr. Babiczky Andrea Székhely: 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2. I/123. Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara, KASZ:36056630	

ütem megvalósíthatóságának építésjogi megalapozása a fentiek és a HÉSZ szerint. Kérelmező tehát a 2. és 3. pontban körülírtak szerint kéri az Ingatlanra és a szomszédos 82/4 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a HÉSZ módosítását a Telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint.

4. A Beruházó fentiekben ismertetett fejlesztési és beruházási céljai egyeznek az Önkormányzat településfejlesztési koncepciójában foglalt alapelveivel és stratégiai céljaival, melyre tekintettel az Önkormányzat a Beruházó – Telepítési tanulmánytervet is tartalmazó – **meglévő száraztészta (csigatészta) üzem bővítésének III. ütemét**, a HÉSZ módosítása iránti kérelmét támogatja. Szada Nagyközség Önkormányzata a **..../2025 (..) KT-határozat** (továbbiakban: KT határozat) alapján támogatja a Beruházó fejlesztési elképzeléseit, melyben a Beruházó HÉSZ módosítására irányuló kérelmére tekintettel, annak helyt adva a Telepítési tanulmánytervben foglaltakat akceptálva, felhatalmazta a polgármestert a Településrendezési szerződés aláírására.
5. Az Önkormányzat vállalja, hogy a fentiekben körülírt kérelem teljesítése tárgyában a KT határozat alapján Molnár Illés tulajdonát képező **Szada belterület 79/4 és 82/4 hrsz-ú ingatlanok** tekintetében a HÉSZ módosítása céljából az 5. pontban írtakra figyelemmel a Méptv. 92.§ (4) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján a **településrendezési eljárást** megindítja és az előírásoknak megfelelően lefolytatja.

2. A szerződés tárgya:

1. A jelen szerződés tárgya:

- a. a jelen szerződés fentiekben körülírt céljának megvalósítása érdekében – a Méptv. 92.§ (4) a) pontja és a KT határozat alapján – a településrendezési terv módosítási eljárás megindítása és előírások szerinti lefolytatása, a Szada belterület 79/4 és 82/4 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan a szerződés mellékletét képező telepítési tanulmánytervben foglalt szabályozási koncepció szerinti HÉSZ módosítása a meglévő üzem és a tervezett beruházás területén és az azzal összefüggő önkormányzati feladatok teljesítése; valamint
- b. a Telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési terv módosítási tervdokumentáció kidolgozásának Beruházó általi finanszírozása.

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

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata
..... Molnár Illés egyéni vállalkozó Beruházó	
A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Szadán, 2025. -án Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda, Eljáró ügyvéd: dr. Babiczky Andrea Székhely: 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2. I/123. Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara, KASZ:36056630	

egyéb költségeket, hatósági eljárások díjait, az azokhoz szükséges dokumentumok költségeit a Beruházó az alábbiak szerint átvállalja illetve fizeti meg:

2. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a **KT-határozatban** jóváhagyott HÉSZ módosítás tervezési munkák (településrendezési terv módosítási tervdokumentáció és azzal összefüggésben egyéb dokumentumok elkészítése) költségét átvállalja.
3. Felek egyezően előadják, hogy általuk ismert és a fenti cél érdekében elfogadott Tervezési árajánlat szerint a Tervezési feladat munkadíja**ÁFA**, melyet Beruházó köteles az arról kiállított számla alapján 15 napon belül megfizetni.
4. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés a mai napon lép hatályba.
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.

Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

1. Az **Önkormányzat** rögzíti, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete képviselőjében eljárva a **KT-határozatban** a Beruházó HÉSZ módosítására irányuló kérelmének helyt adva a **Szada, belterület 79/4 és 82/4 hrsz-ú ingatlanokat** érintően a kérelemnek és a fentiekben előadottaknak megfelelő **elindítja a helyi építési szabályzat módosítását** a tészta üzem III. ütemének megépítésének építés jogi feltételeinek biztosítása céljából. . Önkormányzat kötelezettséget vállal a HÉSZ módosítására irányuló eljárás megindítására, mely az alábbi szakaszból áll:
 2. településrendezési eszköz tervezet véleményeztetése a Beruházóval a záró szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt
 3. a polgármester a beérkezett véleményt ismerteti a képviselő-testülettel
 4. a polgármester kezdeményezi a záró 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.

a. Egyéb kötelezettség vállalások

Felek jogai és kötelezettségei:

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata
..... Molnár Illés egyéni vállalkozó Beruházó	
A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Szadán, 2025.-án Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda, Eljáró ügyvéd: dr. Babiczky Andrea Székhely: 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2. I/123. Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara, KASZ:36056630	

- i. Felek megállapodnak abban, hogy a fentiekben körülírt HÉSZ módosítás elfogadása és végrehajtása során az alábbiakban foglaltak szerint együttműködnek.
- ii. 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.
- 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. Beruházó a fentieket tudomásul veszi.
- iv. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Megállapodás rendes felmondással nem szüntethető meg.
- v. Beruházó a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeiért korlátlan felelősséget vállal, amely kiterjed az esetleges jogutódaira is.
- vi. Felek az eljárás és a jelen megállapodás teljesítése során tudomásukra jutott információkat kizárólag a szerződés teljesítésére használhatják fel.

4. 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 Beruházó már most hozzájárul ahhoz, hogy annak átadása után a tervdokumentációt az Önkormányzat díjfizetés nélkül – a jelen szerződésben vállalt feladatainak teljesítése érdekében – szabadon felhasználja, illetve ennek keretében a felhasználás jogát 3. személy részére átengedje. A jelen felhasználási engedély az Önkormányzat részére nem biztosít kizárólagos jogot a tanulmányterv felhasználására. Beruházó vállalja, hogy a szerzői jog jogosultjának hozzájárulását jelen pontban foglaltakra vonatkozóan beszerzi.

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata
..... Molnár Illés egyéni vállalkozó Beruházó	
A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Szadán, 2025. -án Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda, Eljáró ügyvéd: dr. Babiczky Andrea Székhely: 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2. I/123. Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara, KASZ:36056630	

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. I/123. ügyintéző: dr. Babiczky Andrea ügyvéd, igazolványszám: Ü-103257., Tel: + 36/70-419-2100, + 36/30-249-0249, e-mail: drbabiczkyandrea@gmail.com) a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével. Beruházó tudomásul veszi és hozzájárul ahhoz, hogy egy esetleges jogvita esetén a Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda vele 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 KT-határozatban kapott felhatalmazás alapján. Molnár Illés egyéni vállalkozás mint beruházó kijelenti, hogy teljes jog- és cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, így a jogszabályok értelmében elidegenítési, szerzési képessége korlátozva nincs.
7. Jelen megállapodás megkötésének 150.000. Ft+ áfa ügyvédi költsége Molnár Illés beruházót terheli.
8. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, illetve a 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 főépítész 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)

Kelt, Szada, 2025.

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata
..... Molnár Illés egyéni vállalkozó Beruházó	
A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Szadán, 2025.-án Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda, Eljáró ügyvéd: dr. Babiczky Andrea Székhely: 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2. I/123. Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara, KASZ:36056630	