

2026.09.23-ai rendes nyilvános ülésre készült Összesített véleménylap 2. sz. melléklete

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 **Móricz Adrienn Ildikó** (születési neve:, születési hely és idő:....., anyja neve:....., lakcíme:....., adóazonosító száma:.....), mint a **Szada, külterület, 0107/145, 0107/146, 0107/147, 0107/120, 0107/121, 0107/122 hrsz-ú** ingatlanok tulajdonosa és egyben beruházó között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. A szerződés célja:

1. Felek együttműködésüket, ezzel összefüggő jogait 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: 2026.03.30.

Készítő: TT1 Tanácsadó és Tervező Kft. (székhely: 1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.) Nemesánszky Ildikó okl. építésmérnök, településrendezési vezető tervező É, TT/1 01-1641, (e-mail: ildiko@tt1.hu, tel:+36202448492).

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 **Helyi Építési Szabályzat** (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása iránti kérelmét támogatja. **Szada Nagyközség Önkormányzata** a **107/2026. (VI.17.) KT határozat** (továbbiakban: KT határozat) alapján

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Móricz Adrienn Ildikó Beruházó
..... Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata Szadai	A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Szadán, 2026.....-én Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda Eljáró ügyvéd: dr. Babiczky Andrea Székhelye: 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2. KASZ:36056630

támogatja a **Beruházó** terület fejlesztési elképzeléseit, melyben a **Beruházó** HÉSZ módosítására irányuló kérelmére tekintettel, annak helyt adva a Telepítési tanulmánytervben foglaltakat elfogadva, felhatalmazta a polgármestert a Településrendezési szerződés aláírására.

4. Az **Önkormányzat** vállalja, hogy a fentiekben körülírt kérelem teljesítése tárgyában a **107/2026 (VI.17.) KT határozat** alapján a **Beruházó** tulajdonát képező **Szada, külterület, 0107/145, 0107/146, 0107/147, 0107/120, 0107/121, 0107/122 hrsz-ú ingatlanok** tekintetében a HÉSZ módosítása céljából a 2. és 3. pontokban írtakra figyelemmel a Méptv. 92. § (4) bekezdés a.) pontja és (5) alapján a **településrendezési eljárást** megindítja és lefolytatja.

2. A szerződés tárgya:

1. A jelen szerződés tárgya:

- a.) 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 Beruházó 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 **Beruházó** az alábbiak szerint átvállalja, illetve fizeti meg a fejlesztési hozzájárulást.
2. **Beruházó** kötelezettséget vállal arra, hogy **107/2026.(VI.17.) KT-határozatban elviekben** jóváhagyott **beruházás** kapcsán a HÉSZ módosítás tervezési munkák (településrendezési tervi munkarészek és dokumentumok elkészítése) költségét átvállalja.
3. **Felek egyezően előadják, hogy a Tervezési feladat munkadíját, a Beruházó köteles az arról kiállított számla alapján 15 napon belül megfizetni a Tervező részére.**
4. **Felek egyezően előadják, hogy az Önkormányzat a Szada, 0107/145, 0107/146, 0107/147, 0107/120, 0107/121, 0107/122 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában készült telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési eszköz módosításának elindítását egyszerűsített eljárás keretében**

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Móricz Adrienn Ildikó Beruházó
..... Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata Szadai	A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Szadán, 2026.....-én Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda Eljáró ügyvéd: dr. Babiczky Andrea Székhelye: 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2. KASZ:36056630

abban az esetben vállalja, amennyiben a véleményezés megkezdéséhez szükséges *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (3) bekezdésében foglalt tervet a kérelmező legkésőbb **2026. október 22-ig** rendelkezésre bocsátja, a határidő letelte után a telepítési tanulmányterv alapján a fejlesztési szándékot a településtervbe építi be.

5. **Beruházó a 120/2021 (XI.25.) KT** határozat 2. pontjában írtak alapján köteles megfizetni az Önkormányzat bankszámlájára utalással **5.000 Ft/m²** beépítésre szánt terület m² alapján a fejlesztési hozzájárulást, melynek összege, a telepítési tanulmányterv adatai alapján 2037 m² beépítésre szánt terület alapul vételével, **10.185.000 Ft.** A hozzájárulás összegét a **Beruházó legkésőbb 2026. december 31. napjáig fizetheti ki átutalással, a Szada Nagyközség Önkormányzata OTP Bank NyRt.-nél vezetett 11742049-15391621 költségvetési számlaszámára.**

Beruházó köteles továbbá viselni minden olyan költséget, mely a kérelme teljesítésével kapcsolatos HÉSZ módosítással összefüggésben merül fel.

6. **Felek** megállapodnak abban, hogy jelen szerződés az aláírás napján 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 **Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete** képviseletében eljárva a **107/2026. (VI.17.) KT határozatban** a **Beruházó** HÉSZ módosítására irányuló kérelmének helyt adva kötelezettséget vállal – **a 3. 4. pontban írt feltételre és kikötésre figyelemmel** - a HÉSZ módosítására irányuló eljárás megindítására, mely az alábbi szakaszból áll:
- településrendezési eszköz tervezet véleményeztetése **Beruházóval** a végső szakmai;
 - a polgármester a beérkezett véleményt ismerteti a képviselő-testülettel (a partnerségi egyeztetés a döntéssel lezárult);
 - a polgármester kezdeményezi a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel;
 - 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);

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Móricz Adrienn Ildikó Beruházó
..... Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata Szadai	A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Szadán, 2026.....-én Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda Eljáró ügyvéd: dr. Babiczky Andrea Székhelye: 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2. KASZ:36056630

- 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.

2. Egyéb kötelezettség vállalások

Felek jogai és kötelezettségei:

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

3. Egyéb rendelkezések

- 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.
- 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.
- 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 ennek a felhasználás jogát 3.

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Móricz Adrienn Ildikó Beruházó
..... Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata Szadai	A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Szadán, 2026.....-én Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda Eljáró ügyvéd: dr. Babiczky Andrea Székhelye: 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2. KASZ:36056630

személy részére átengedje. **Beruházó** vállalja, hogy a szerzői jog jogosultjának hozzájárulását jelen pontban foglaltakra vonatkozóan beszerzi.

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: + 36/70-419-2100, +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 107/2026. (VI.17.) KT-határozatban kapott felhatalmazás alapján. **Móricz Adrienn Ildikó** **Beruházó** kijelenti, hogy szerződéskötési jogképességgel rendelkező magánszemély.
7. Jelen megállapodás megkötésének 200.000 Ft + ÁFA ügyvédi munkadíj költsége a **Beruházót** terheli. Az ügyvédi munkadíj kifizetése a szerződés aláírásával egyidejűleg válik esedékessé a Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda részére.
8. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a Méptv. rendelkezései az irányadóak.
9. **Felek** kijelentik, hogy a jelen megállapodásban írtakat elolvasták, megértették, és mint szerződéses akaratuknak mindenben megfelelőt, arra felhatalmazott képviselőik útján jóváhagyólag írták alá.

Mellékletek:

- Telepítési tanulmányterv;
- 419/2021 Korm. rend. 56/A. § (1) szerinti végleges főépítési feljegyzés;

Szada, 2026.

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Móricz Adrienn Ildikó Beruházó
..... Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata Szadai	A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Szadán, 2026.....-én Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda Eljáró ügyvéd: dr. Babiczky Andrea Székhelye: 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2. KASZ:36056630