

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. február 12-i ülésére

Tárgy: Településterv tervezői szerződés módosítása

Előterjesztő	Tóth Zoltán József polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Karaba Tamás főépítész, Madácsi Viktória műszaki ügyintéző
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	minősített szótöbbség, név szerinti szavazás

Tisztelt Képviselő-testület!

Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének 47/2022. (II.24.) számú határozata alapján Tököl Város Önkormányzata és a **BAU-URB Tervező és Tanácsadó Kft.** (1112. Budapest, Dayka Gábor u. 94.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-681317; adószáma: 11883861-2-43 képviseli: Füredi Éva ügyvezető) 2022. március 15-én tervezési szerződést kötött **Tököl Város Megalapozó vizsgálat módosítására, a Településtervek (Településfejlesztési terv, Településrendezési terv) és az Alátámasztó javaslat elkészítése** tárgyában.

A Településterv Megalapozó vizsgálata 2023. decemberében készült el.

A szerződés megkötése óta - 2023 januárjában, illetve 2024 októberében - a jogszabályi környezet, illetve a településtervezéssel szemben támasztott építészeti normák és elvárások jelentősen átalakultak. (Hatályba lépett a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.), továbbá a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA)). A település terveket és azok Megalapozó vizsgálatát az új jogszabályi környezetnek szükséges megfeleltetni, mely megfeleltetés érdekében a tervezési szerződés 1. sz. melléklet szerinti tervezői módosítása javasolt.

A fentiek figyelembevételével az alábbi határozati javaslat elfogadását kezdeményezem:

.../2026. (...) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete, Tököl Város Megalapozó vizsgálat módosítására, a Településtervek (Településfejlesztési terv, Településrendezési terv) és az Alátámasztó javaslat elkészítése tárgyában 2022. március 15-én kötött tervezési szerződését a határozat melléklete szerint módosítja és felhatalmazza a polgármestert a tervezési szerződés-módosítás aláírására. A szerződés megkötéséhez szükséges fedezetet a 2025. évi pénzmaradvány (4.001.000.-Ft) és a 2026. évi költségvetés terhére biztosítja.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

.../2026. (...) számú képviselő-testületi határozat melléklete

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött egyrészről **Tököl Város Önkormányzata** (2316. Tököl, Fő út 117; képviselőjében: Tóth Zoltán József, polgármester és Gaál Ágnes jegyző; adószám: 15730923-2-13) mint **Megbízó**,

másrészről a **BAU-URB Tervező és Tanácsadó Kft.** (1112. Budapest, Dayka Gábor u. 94.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-681317; adószáma: 11883861-2-43 képviselőjében: Füredi Éva ügyvezető) mint **Tervező**

között alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

1. Felek rögzítik, hogy 2022. március 15-én egymással tervezési szerződést kötöttek a **Tököl Város Megalapozó vizsgálat módosítására, a Településtervek (Településfejlesztési terv, Településrendezési terv) és az Alátámasztó javaslat elkészítése** tárgyában.
2. Felek az 1. pont szerinti szerződést (a továbbiakban: Szerződés) közös megegyezéssel az alábbiak szerint módosítják, a Szerződés 3.9. pontjára való hivatkozással.
3. A Szerződés módosításának oka, hogy a jogszabályi környezet időközben jelentősen módosult, ezért az 1. pont szerinti folyamatban lévő **településtervet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendeletnek (TÉKA) megfelelően készítetteti el, továbbá a Településképi rendeletet beépíti a Helyi építési Szabályzatba.**
4. A 3. pontban foglaltak okán a Szerződés 1. számú mellékletében részletezett tervezési feladat: a „kiegészített” Megalapozó vizsgálat, a Településfejlesztési terv, a Településrendezési terv (HÉSZ és Szabályozási terv) és az Alátámasztó javaslat elkészítése.
5. A 4. pont szerinti „kiegészített” Megalapozó vizsgálat a Szerződés szerint elkészült Megalapozó vizsgálatnak (készítette: BAU-URB Kft., 2023. december) a települési főépítész 2025.04.30-i észrevételei alapján kiegészítésre, pontosításra kerülő dokumentációja.
6. A Szerződés 3.2.1. pontja helyébe az alábbi szövegrész kerül: „A település bel- és külterületének aktuális állapot szerinti - azaz állami ingatlan-nyilvántartás szerinti - digitális alaptérképét, magassági adatokkal AutoCAD által használható formátumban (DWG, DXF), valamint a Lechner Tudásközpont által szolgáltatott téradatokat”.
7. A Szerződés 3.19. pontja helyébe az alábbi szövegrész kerül: „A tervek véleményeztetése az E-TÉR felületen elektronikusan fog történni, ahová a dokumentumok pdf/A formátumban kerülnek feltöltésre. A teljesítés során a Tervező által elkészített valamennyi dokumentum elektronikus módon kerül átadásra Megrendelő felé. A végdokumentációt (elfogadott tervdokumentáció) Tervező kettő elektronikus példányban (CD lemezen) bocsátja Megrendelő rendelkezésére.”
8. A Szerződés 4.1. pontjában szereplő **tervezői díj**, a jelen szerződés módosítás 4. pontjában foglalt feladatok ellenszolgáltatásaként összesen nettó **14.770.000 Ft, azaz**

tizennégymillió hétszázhetvenezer forint + ÁFA, a jelen Szerződés módosítás 1. sz. mellékletében foglaltak szerint.

9. A Szerződés 1. sz. melléklete helyébe jelen Szerződés módosítás 1. számú melléklete lép.
10. A Szerződés 2. sz. melléklete törlésre kerül.
11. A Szerződés módosítással nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal érvényben maradnak.

Tököl, 2026. január 18.

BAU-URB
Tervező és Tanácsadó Kft.
1112 Bp., Dayka Gábor u. 94.

Tervező:.....

Bau-Urb Kft.
Füredi Éva ügyvezető

Megbízó:

Tököl Város Önkormányzata
Tóth Zoltán József, polgármester és
Gaál Ágnes jegyző

1. FELADAT ÉS PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS

ssz.	Feladat meghatározása	Teljesítés ideje (hónapban)	Számlázás (rész és végszámlák száma)	Ellenszolgáltatás és nettó összege (Ft)	Ellenszolgáltatás és bruttó összege (Ft) 27%
1. „kiegészített” Megalapozó vizsgálat					
1.1	A főépítész 2025.04.30-i észrevételei alapján véglegesített tervdokumentáció elkészítése és átadása	1,5	1 rész-számla	450.000,-	571.500,-
2. Véleményezési tervdokumentáció					
2.1	A településfejlesztési terv munkaközi* anyag átadása véleményezésre az önkormányzatnak	4,5	1 rész-számla	3.500.000,-	4.445.000,-
2.2	A településrendezési terv munkaközi* anyag átadása véleményezésre az önkormányzatnak	4,5	1 rész-számla	4.900.000,-	6.223.000,-
2.3	Alátámasztó javaslat munkaközi* anyag átadása véleményezésre az önkormányzatnak	4,5	1 rész-számla	3.600.000,-	4.572.000,-
2.4	A vélemények átvezetése után összeállított véglegesített tervdokumentáció átadása a véleményezés lebonyolítására (a partnerségi és az államigazgatási szervek részére)	3,0	1 rész-számla	1.020.000,-	1.295.400,-
3. Az állami főépítésznek a záró vélemény kiadásához összeállított tervdokumentáció		2,0	1 rész-számla	800.000,-	1.016.000,-
4. A jóváhagyásra összeállított tervdokumentáció		1,0	1 végszámla	500.000,-	635.000,-
Mindösszesen			7 számla	14.770.000,-	18.757.900,-

*Az önkormányzat részére átadott munkaközi anyag véleményezésére 1 hónap áll rendelkezésre

Kelt: Budapest, 2026. január 18

BAU-URB
Tervező és Tanácsadó Kft.
1112 Bp., Dayka Gábor u. 94.



Füredi Éva
ügyvezető
BAU-URB Kft.
1112. Bp. Dayka Gábor utca 94