Kiegészítő indítvány
a Képviselő-testület 2026. október 29-i ülésére

Tárgy: Településterv tervezői szerződés egyoldalú felbontása

Előterjesztő	Tóth Zoltán József polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Karaba Tamás főépítész, Gaál Ágnes jegyző
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	minősített szótöbbség

Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk 2015. májusában kötött szerződést az Atelierarchitects Kft-vel és a BAU-URB Tervező és Tanácsadó Kft-vel „Tököl Város településfejlesztési koncepciójának, integrált településfejlesztési stratégiájának és településrendezési eszközeinek kidolgozása" tárgyában az akkor lefolytatott hirdetmény nélküli közbeszerzési eljárás keretében.

Tököl Város Képviselő-testületének 2021. december 9. napján született döntésével (170/2021.(XII.9) számú képviselő-testületi határozat)

1. egyetértett az Atelierarchitects Kft-vel a „Tököl Város településfejlesztési koncepciójának, integrált településfejlesztési stratégiájának és településrendezési eszközeinek kidolgozása" tárgyában kötött szerződés közös megegyezéssel történő felbontásával,
2. a már elkészült anyagok átadásával megbízta - a Regionális Fejlesztési Operatív Programok Irányító Hatósága által meghirdetett TOP_Plusz-1.2.1-21 számú „Élhető települések” című pályázati felhívásra a Tököl Csépi út 0109/3 és 0107/1 hrsz. alatti használaton kívüli hulladéklerakó kármentesítése érdekében benyújtandó pályázathoz szükséges IVS módosítás érdekében - a BAU-URB Tervező és Tanácsadó Kft.-t az IVS pályázathoz szükséges módosítások átvezetésével, a tervezési feladatok lezárásával,
3. egyetértett a BAU-URB Tervező és Tanácsadó Kft-vel a „Tököl Város településfejlesztési koncepciójának, integrált településfejlesztési stratégiájának és településrendezési eszközeinek kidolgozása" tárgyában kötött szerződés felülvizsgálatával.

A szerződés felülvizsgálatának eredményeképpen a 47/2022. (II.24.) számú képviselő-testületi határozat alapján Tököl Város Önkormányzata a BAU-URB Tervező és Tanácsadó Kft.-vel 2022. március 15-én tervezési szerződést kötött Tököl Város Megalapozó vizsgálat módosítására, a Településtervek (Településfejlesztési terv, Településrendezési terv) és az Alátámasztó javaslat elkészítéséről.

A Településterv Megalapozó vizsgálata 2023. decemberében készült el.

A szerződéskötés 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 építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.), továbbá a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) is.

Az új jogszabályi környezetnek szükséges megfeleltetés okán, a 31/2026.(II.12.) számú képviselő-testületi határozat alapján a tervezési szerződés az alábbi pénzügyi és időbeli ütemezés szerint módosult.

1. számú melléklet

1. FELADAT ÉS PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS

ssz.	Feladat meghatározása	Teljesítés ideje (hónapban)	Számlázás (rész és végszámlák száma)	Ellenszolgáltatás nettó összege (Ft)	Ellenszolgáltatás 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	1rész-számla	4.900.000,-	6.223.000,-
2.3	Alátámasztó javaslat **munkaközi*** anyag átadása véleményezésre az önkormányzatnak	4,5	1rész-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	1rész-számla	1.020.000,-	1.295.400,-
3. Az állami főépítésznek a záró vélemény kiadásához összeállított tervdokumentáció		2,0	1rész-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

A szerződési ütemezés 1.1 pontja szerinti kiegészített és véglegesített Megalapozó vizsgálat munkarésze 2026. június 8-án átadásra került, annak pénzügyi teljesítése megtörtént.

A tervezési munkában az alábbi szakági tervezők vesznek részt:

Településrendezés	Füredi Éva TT/1 01-3432
Munkatárs	Somogyi Gábor Tájrendező és Kertépítőmérnök
Gyakornok	Végh Dóra Tájrendező és Kertépítőmérnök
Közlekedés	Rhorer Ádám Tkö 01-3157
Tájrendezés, zöldfelületek és környezetalakítás	Auer Jolán TT/1 01-5003 TK/1 01-5003 Jaczenkó Judit TT/1 13-2124 TK/1 13-2124 (Tájoló-Terv Kft.)
Közműellátás	Hanczár Zsoltné TE-01-2418, TH-01-2418 Biró Attila TE-01-2456, TH-01-2456 (KÉSZ Kft.)

Füredi Éva a BAU-URB Tervező és Tanácsadó Kft. ügyvezetője, vezető tervező 2026. augusztus 8-án sajnálatosan elhunyt, a Kft. azóta nem tudja ellátni a tervezési szerződésben vállalt feladatait. A leendő örökös a mai napig nem tudta cégjegyzési jogosultságát elismertetni. Nem áll rendelkezésre a munka folytatásához szükséges felelős vezető településtervező, nincs az alvállalkozókkal a 2-4. pontok elvégzésére kötött élő szerződés, nincs ellátva a Tervező cég képviselete.

Fentiek okán a feladatellátásban részt vevő tervezőkkel és közbeszerzési szakértőnkkel egyeztetetten, javasoljuk a szerződés egyoldalú felbontását, illetve indítványozzuk változatlan pénzügyi feltételekkel a tervezési munkákban eddig is részt vevő alvállalkozókkal, a Tájoló Terv Kft-vel mint generáltervezővel a hátralévő tervezési szakaszokra történő tervezői szerződés megkötését.

A szerződés teljesítéséhez kapcsolódó még fennmaradó tervezési díj (nettó 14.320.000 Ft)- változatlan tartalom és nagyságrend esetén - nem haladja meg a szolgáltatásokra vonatkozó közbeszerzési értékhatárt, amit 2026. január 1-jétől a Közbeszerzési Hatóság az alábbiak szerint rögzített:

Nemzeti értékhatárok 2026 (klasszikus ajánlatkérők)

Árubeszerzés / szolgáltatás: 20 000 000 Ft,

Építési beruházás: 60 000 000 Ft.

A Tájoló Terv Kft. munkatársai (Auer Jolán és Jaczenkó Judit) rendelkeznek a tervezési munka elvégzéséhez szükséges vezető településtervezői jogosultsággal.

A fentiek figyelembevételével, kérjük az alábbi határozati javaslat támogatását!

.../2026.(XI.29.) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete

1. egyetért a BAU-URB Tervező és Tanácsadó Kft-vel Tököl Város Megalapozó vizsgálat módosítására, a Településtervek (Településfejlesztési terv, Településrendezési terv) és az Alátámasztó javaslat elkészítése tárgyában 2022. március 15-én kötött többször módosított tervezési szerződés egyoldalú felbontásával.
2. úgy dönt, hogy a Településtervek (Településfejlesztési terv, Településrendezési terv) és az Alátámasztó javaslat elkészítése érdekében, a szerződésben nem teljesített munkarészek elkészítésére, változatlan pénzügyi és szakági tervezői teljesítés mellett generál tervezői tervezési szerződés kötését kezdeményezi a Tájoló-Terv Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft-vel (székhely: 1074 Budapest, Rottenbiller utca 24. II. em. 5., adószám: 12585054-2-42, cégjegyzékszám: 01 09 693667, képviseli: Auer Jolán).
3. felkéri a polgármestert szükséges intézkedések megtételére és a tervezési szerződés aláírására.

Felelős: polgármester **határidő**: folyamatos