

60/2026

Isaszeg Város Polgármestere
Isaszeg

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2026. május 21-én tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslát Isaszeg Város Településrendezési Eszközeinek, azaz a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és ezek mellékleteinek módosítására

Készítette:  dr. Györfi-Papp Zsófia jogi koordinátor

Egyeztetve:  Dézsi Noémi gazdálkodási osztályvezető

Ellenőrizte:  Pisiák Zsuzsanna igazgatási osztályvezető

Látta:  Tóthné Pervai Katalin jegyző

Tárgyalja: Városfejlesztési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság
Pénzügyi és Közigazgatási Bizottság

Az előterjesztést **nyílt** ülésen kell tárgyalni.
A döntéshozatalhoz **minősített** többséggel történő szavazás szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2026. május 21-én tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat Isaszeg Város Településrendezési Eszközeinek, azaz a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és ezek mellékleteinek módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete 26/2026. (III.19.) Kt. határozatában jóváhagyta az egyes önkormányzati tulajdonú területek szabályozási koncepciójának kialakítását öt terület vonatkozásában.

A szabályozási koncepció a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és ezek mellékleteinek módosítását és annak alátámasztó munkarészeinek elkészítését teszi szükségessé a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás keretében.

A tervező cég kiválasztására Isaszeg Város Önkormányzat Beszerzési szabályzatának megfelelően lefolytatásra került a meghívásos, zárt pályázati eljárás, melyre a legolcsóbb, összességében a legelőnyösebb ajánlatot az Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft. (székhelye: 1133 Budapest Vág utca 9. 1.em. 2 ajtó.) adta. A tervezői szerződés tervezete elkészült, mellékelem az előterjesztéshez.

A munka megkezdéséhez és a dokumentumok E-térbe történő feltöltéséhez Kiskaránci Nánágy Ilona főépítész asszony feljegyzést készített, amelyben szakmailag részletesebben kidolgozásra került a tervmódosítási feladat, a jóváhagyandó munkarészek és a megalapozó vizsgálatot alátámasztó javaslat. A főépítész feljegyzés a határozati javaslat melléklete.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat elfogadását!

...../2026. (V.21.) Kt. határozati javaslat

1. Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete megkezdi Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testületének a település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2004.(X. 2.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban HÉSZ) módosítását az alábbi 5 részfeladatra vonatkozóan:

I. számú terület 4050 hrsz., (Dány felé vezető országút mellett, ~ 24 ha)

Az önkormányzat tulajdonában lévő terület közel két évtizede wellness központ, fürdőkomplexum és szállodák létesítése céljára került szabályozásra, jelenleg Ktr-1 jelű különleges turisztikai övezet. Az eltelt időszakban nem történt számottevő előrelépés a hasznosításra, ezért olyan funkciót és ezzel együtt szabályozási megoldást kell találni, ami reálisan megvalósítható, hozzájárul a település fejlődéséhez, biztosítva kereskedelmi-, gazdasági-, intézményi-, lakó- és szálló funkciók elhelyezésének lehetőségét, maximálisan figyelembe véve a település- és tájkép védelmét.

II. számú terület 019/1 hrsz., (Dány felé vezető országút mellett, ~ 4,0 ha)

Az önkormányzat tulajdonában lévő terület TSZT-ben előirányzott, gazdasági jellegű tevékenységek telepítését biztosító övezetbe történő átsorolása a jelenlegi Má-á jelű övezetből lehetővé teszi a megvalósítást kereskedelmi-, gazdasági- ipari jellegű funkció számára. A hasznosítás hozzájárulhat a településen a munkalehetőségek bővítéséhez.

III. számú terület 0203/4 és 0201 hrsz. (~ 4,8 + 13,8 ha)

Az önkormányzat tulajdonában lévő telkekre a 2010-ben készült szabályozási terv kertvárosias lakóövezet Lke-2, illetve sport célú különleges övezet Ks-1 besorolást határozott meg. A város fejlődéséhez szükséges oktatási- és nevelési intézmények, valamint a művelődést és a fedett sportolást biztosító létesítmények elhelyezésére egy új alközpont létrehozása a cél.

IV. számú terület 0114/4; /5; /6; /7; /8; /9 hrsz. (~ 21 ha)

A 3102 számú főút mentén jelenleg Má-á jelű övezetbe tartozó terület - településszerkezeti terven Gip jelű ipari gazdasági terület szabályozása környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági terület kialakítása érdekében.

V. számú feladat


Isaszeg Városközpontjához tartozó Vt (Településközpont vegyes építési övezetek) jelű övezetek beépítési paramétereinek módosítása, az övezetre vonatkozó beépítési lehetőségek igazítása többek között a településképi igényekhez.


2. Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete a HÉSZ módosításának partnerségi és államigazgatási egyeztetési eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárásban folytatja le.
3. Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdésének megfelelően a határozat 1. mellékleteként csatolt főépítési feljegyzést.
4. Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete a tervezői munka elkészítésére tervezési szerződést köt a határozat 2. melléklete szerinti tartalommal az AreaPlan Kft.-vel (1133 Budapest, Vág utca 9. 1. em. 2.ajtó) mint tervezővel.
5. Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy jelen határozat szerint a településrendezési eszközök módosításához szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: 2026. június 30.

Felelős: Dr. Budaházi Árpád polgármester

Isaszeg, 2026. május 18.


Dr. Budaházi Árpád
polgármester



1. melléklet

Tárgy: főépítési feljegyzés
Isaszeg Város Településrendezési eszközeinek módosítása
5 tervezési feladatot érintően

Ügyintéző: Kiskarándi Nánásy Ilona főépítész
Telefon: 0628583116
E-mail: magyarterv@magyarterv.hu

Tervezési feladat és javaslat:

Nagyobb léptékű módosítási igények merültek fel az érintett területek rendeltetésének módosítása, vagy szabályozási tervben történő szerepeltetése érdekében.

A korábbi képviselő-testület a magánérdekű módosítási igényt befogadta, mivel azt a tulajdonosok részéről reális kérésnek ítélte meg, így azokra az Önkormányzat településrendezési szerződést kötött. A További módosítási igények önkormányzati tulajdonú területeket érintenek és Önkormányzati igények rendezését szolgálják.

Tárgyi tervmódosítási feladatok az alábbiak:

- 1. számú terület 4050 hrsz.,** (Dány felé vezető országút mellett, ~ 24 ha)
Az önkormányzat tulajdonában lévő terület közel két évtizede wellness központ, fürdőkomplexum és szállodák létesítése céljára került szabályozásra, jelenleg Ktr-1 jelű különleges turisztikai övezet. Az eltelt időszakban nem történt számottevő előrelépés a hasznosításra, ezért olyan funkciót és ezzel együtt szabályozási megoldást kell találni, ami reálisan megvalósítható, hozzájárul a település fejlődéséhez, biztosítva kereskedelmi-, gazdasági-, intézményi-, lakó- és szálló funkciók elhelyezésének lehetőségét, maximálisan figyelembe véve a település- és tájkép védelmét.
- 2. számú terület 019/1 hrsz.,** (Dány felé vezető országút mellett, ~ 4,0 ha)

Az önkormányzat tulajdonában lévő terület TSZT-ben előirányzott, gazdasági jellegű tevékenységek telepítését biztosító övezetbe történő átsorolása a jelenlegi Má-á jelű övezetből lehetővé teszi a megvalósítást kereskedelmi-, gazdasági- jellegű funkció számára. A hasznosítás hozzájárulhat a településen a munkalehetőségek bővítéséhez.

- 3. számú terület 0203/4 és 0201 hrsz. (~ 4,8 + 13,8 ha)**

Az önkormányzat tulajdonában lévő telkekre a 2010-ben készült szabályozási terv kertvárosias lakóövezet Lke-2, illetve sport célú különleges övezet Ks-1 besorolást határozott meg. A város fejlődéséhez szükséges oktatási- és nevelési intézmények, valamint a művelődést és a fedett sportolást biztosító létesítmények elhelyezésére egy új alközpont létrehozása a cél.

- 4. számú terület 0114/4; /5; /6; /7; /8; /9 hrsz. (~ 21 ha)**

A 3102 számú főút mentén jelenleg Má-á jelű övezetbe tartozó terület - településszerkezeti terven Gip jelű ipari gazdasági terület szabályozása a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági terület kialakítása érdekében.

- 5. számú feladat**

Isaszeg Városközpontjához tartozó Vt (Településközpont vegyes építési övezetek) jelű övezetek beépítési paramétereinek módosítása, az övezetre vonatkozó beépítési lehetőségek igazítása többek között a településképi igényekhez.

A termódosítás keretében a terv új beépítésre szánt területet nem jelöl ki!

Isaszeg Város Helyi Építési Szabályzat módosításának véleményezési tervdokumentációjának tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) b) alapján, egyeztetve az AreaPlan Tervező és Tanácsadó Kft-vel, a következő tartalommal határozom meg.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv és leírás módosítás

Helyi Építési Szabályzat és mellékletét képező szabályozási terv módosítása

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett terület bemutatása (Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat)
2. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
3. Szakági javaslatok
 - 3.1. Településrendezési javaslatok
 - 3.2. Közlekedési javaslatok

A TRT-módosítás egyeztetési eljárása a Korm.rendelet 68.§-a szerinti egyszerűsített eljárás szerint kerül lefolytatásra.

Isaszeg, 2026. május 18.

Kiskarándi Nánásy Ilona
Isaszeg Város Főépítésze

Ikt.szám:.....

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

- egyrészről –

Isaszeg Város Önkormányzat

székhelye: 2117 Isaszeg, Rákóczi u. 45.

képviseli: Dr. Budaházi Árpád polgármester

adószám: 15730497-2-13

törzsszáma: 730491

stat. számjel: 15730497-8411-321-13

- továbbiakban: Megrendelő -

- másrészről –

Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft. (székhelye: 1133 Budapest Vág utca 9. 1.em. 2 ajtó.,
adószáma: 27865242-2-41, nyilvántartási száma: 01-09-401198, bankszámlaszáma: Raiffeisen
Bank: 12046119-01833849-00100009)

- továbbiakban: Tervező – továbbiakban együttesen: Felek -

1. Bevezető

2026. április 14-én Megrendelő három résztvevős zárt pályázatot írt ki **Isaszeg Város Településrendezési Eszközeinek, azaz Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és ezek mellékleteinek** 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 68. § szerinti egyszerűsített eljárás keretében történő **módosítására** és annak alátámasztó munkarészeinek elkészítésére. A pályázati eljárás során a legalacsonyabb összegű, összeségében a legelőnyösebb ajánlatot Tervező adta. Az pályázati eljárás és a Tervező ajánlata alapján Felek az alábbi megállapodást kötik azzal, hogy az eljárás iratanyaga a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi annak fizikai csatolása hiányában is.

2. A szerződés tárgya

2.1. Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testületének helyi építési szabályzatról szóló 30/2004. (XI.8.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) a Korm. rendelet 68. § szerinti **egyszerűsített eljárás keretében történő módosítása, a kapcsolódó dokumentációk** (a partnerségi egyeztetési eljáráshoz szükséges egyeztetési dokumentáció, az állami főépítész végső szakmai véleményének *-az államigazgatási szervek bevonásával-* megkéréséhez szükséges dokumentáció, a Megrendelő képviselő-testülete elé terjesztendő dokumentáció) **elkészítése, és az egyéb kapcsolódó feladatok teljesítése, jelen szerződés alapján elkészített dokumentumok átadása** Megrendelő részére Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete/2026. (V.21.) Kt.

határozatának megfelelően a tervezési feladat által igényelt területeken, amelyek az alábbiak:

- I. **számú terület 4050 hrsz.,** (Dány felé vezető országút mellett, ~ 24 ha)
Az önkormányzat tulajdonában lévő terület közel két évtizede wellness központ, fürdőkomplexum és szállodák létesítése céljára került szabályozásra, jelenleg Ktr-1 jelű különleges turisztikai övezet. Az eltelt időszakban nem történt számottevő előrelépés a hasznosításra, ezért olyan funkciót és ezzel együtt szabályozási megoldást kell találni, ami reálisan megvalósítható, hozzájárul a település fejlődéséhez, biztosítva kereskedelmi-, gazdasági-, intézményi-, lakó- és szálló funkciók elhelyezésének lehetőségét, maximálisan figyelembe véve a település- és tájkép védelmét.
- II. **számú terület 019/1 hrsz.,** (Dány felé vezető országút mellett, ~ 4,0 ha)
Az önkormányzat tulajdonában lévő terület TSZT-ben előirányzott, gazdasági jellegű tevékenységek telepítését biztosító övezetbe történő átsorolása a jelenlegi Má-á jelű övezetből lehetővé teszi a megvalósítást kereskedelmi-, gazdasági jellegű funkció számára. A hasznosítás hozzájárulhat a településen a munkalehetőségek bővítéséhez.
- III. **számú terület 0203/4 és 0201 hrsz.** (~ 4,8 + 13,8 ha)
Az önkormányzat tulajdonában lévő telkekre a 2010-ben készült szabályozási terv kertvárosias lakóövezet Lke-2, illetve sport célú különleges övezet Ks-1 besorolást határozott meg. A város fejlődéséhez szükséges oktatási- és nevelési intézmények, valamint a művelődést és a fedett sportolást biztosító létesítmények elhelyezésére egy új alközpont létrehozása a cél.
- IV. **számú terület** 0114/4; /5; /6; /7; /8; /9 hrsz. (~ 21 ha)
A 3102 számú főút mentén jelenleg Má-á jelű övezetbe tartozó terület - településszerkezeti terven Gip jelű ipari gazdasági terület szabályozása környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági terület kialakítása érdekében.
- V. **számú feladat**
Isaszeg Városközpontjához tartozó Vt (Településközpont vegyes építési övezetek) jelű övezetek beépítési paramétereinek módosítása, az övezetre vonatkozó beépítési lehetőségek igazítása többek között a településképi igényekhez.

2.2. Tervező nyilatkozik, hogy elvállalja a fentiekben rögzített feladatokat a jelen szerződésben rögzítettek szerint. Felek megállapítják, hogy a jelen szerződés szerinti feladatok projektszervezési és településrendezési munkarészeit Tervező végzi el.

2.3. Tervező kijelenti, hogy a szükséges technikai és humán erőforrással, illetve a jogszabály által előírt feltételekkel, szakképesítéssel rendelkezik.

3. A Felek jogai és kötelezettségei

3.1. Tervező a projektszervezés keretein belül vállalja az egyeztetési folyamatban történő részvételt, adatgyűjtést, valamint a partnerségi, államigazgatási egyeztetési és jóváhagyott tervdokumentáció összeállítását, leszállítását, valamint a települési főépítész feljegyzés alapján a településrendezési szakági munkarészek elkészítését, melyet Tervező szállít Megrendelő részére.

- 3.2. Megrendelő vállalja, hogy a Korm. rendelet partnerségi és államigazgatási egyeztetési szabályai szerint lefolytatja a HÉSZ módosításához szükséges egyeztetési eljárásokat.
- 3.3. Megrendelő vállalja a tervezési díj megfizetését Tervező felé Tervező szerződésszerű teljesítése esetén.

4. Tervezési díj:

4.1. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés szerinti feladatok szerződésszerű és hibátlan elvégzéséért a Tervezőt mindösszesen **nettó összeg: 6 650 000 Ft, azaz nettó hatmillió-hatszázötvenezer forint illeti meg**, amely tartalmazza a teljesítéssel kapcsolatos valamennyi költséget, díjat, valamennyi szolgáltatás ellenértékét (a szerzői jogi oltalommal törvényileg védett szolgáltatás jelen szerződés szerinti felhasználásának díját is) tartalmazza, így Tervező más jogcímen, illetve a jelen szerződésben megjelölt díjon felüli összegű ellenérték felszámítására nem jogosult.

4.2. A tervezési díj az alábbi ütemezésben kerül megfizetésre:

A tervezői díj 80 %-ának megfelelő összeg, azaz **nettó 5 320 000,- Ft + ÁFA, azaz nettó ötmillió-háromszázhuszezer forint + ÁFA** azt követően illeti meg Tervezőt, hogy a **partnerségi egyeztetési eljáráshoz és az államigazgatási egyeztetési eljáráshoz** szükséges munkaközi dokumentáció elkészült, valamint a kapcsolódó feladatok szerződésszerűen elvégzésre kerültek, a partnerségi egyeztetés lezajlott, az államigazgatási egyeztetési dokumentáció végső véleményezésre elkészült (részszámla).

A tervezői díj fennmaradó 20 %-ának megfelelő összeg, vagyis **nettó 1 330 000,- Ft + ÁFA, azaz nettó egymillió-háromszázharmincezer forint + ÁFA** az állami főépítész végső szakmai véleményének kiadását és azt követően illeti meg a Tervezőt, hogy a képviselő-testület elé terjesztendő dokumentáció (véglegesített HÉSZ-módosítási tervdokumentáció) elkészült, a kapcsolódó feladatok szerződésszerűen elvégzésre kerültek, a hivatkozott dokumentációt a képviselő-testület jóváhagyta, valamint a képviselő-testület által jóváhagyott, véglegesített, és a hatályos HÉSZ-szel egységes szerkezetbe foglalt dokumentáció a Megrendelő részére a szerződésben foglaltaknak megfelelően átadásra került (végszámla).

Felek rögzítik, hogy Tervező 27% ÁFA-t számol fel.

A fentiek alapján a Tervező **bruttó 8 445 500 Ft, azaz bruttó nyolcmillió-négy száznegyvenötezer-ötszáz forint** vonatkozásában nyújthatja be számláját Megrendelő felé szerződésszerű teljesítés esetén.

4.3. Megrendelő kijelenti, hogy a tervezési díj teljes összegével rendelkezik.

5. A tervezési díj fizetési módja és a határideje, a teljesítési igazolás kiállításának feltételei

- 5.1. Tervező szerződés szerinti teljesítését követően Megrendelő – amennyiben a teljesítés megvizsgálását követően kifogása nincs – teljesítési igazolást állít ki, amely kézhezvételét követően Tervező jogosult az annak megfelelő számla kiállítására és benyújtására Megrendelő felé.
- 5.2. Megrendelő részéről a teljesítést Dr. Budaházi Árpád polgármester igazolja.
- 5.3. A tervezési munka akkor minősül szerződésszerűnek, ha az elkészült dokumentáció a hatályos műszaki követelményeknek, hatósági és jogszabályi előírásoknak megfelel és a Megrendelő által támasztott követelményeket is kielégíti.
- 5.4. Amennyiben Megrendelő kifogást terjesztett elő, Tervezőnek a teljesítést a lehető legrövidebb idő alatt hiba- és hiánymentessé kell tennie.
- 5.5. Megrendelő a Tervező által szerződésszerűen benyújtott számla ellenértékét a számla kézhezvételét követő 15 munkanapon belül köteles a Tervező által meghatározott bankszámlaszámlára történő átutalással megfizetni.

6. A szerződés hatálya, teljesítési határidők

- 6.1. Jelen szerződés – amelyet Felek a jelen szerződés szerinti tervezési feladatok maradéktalan elvégzéséig terjedő időre kötik - a Felek általi aláírás napján lép hatályba.
- 6.2. Tervező részéről a belső egyeztetési munkarészekhez és a partnerségi egyeztetési eljáráshoz szükséges munkaközi dokumentáció Megrendelő részére történő átadása, a szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül.
- 6.3. Az állami főépítész végső szakmai véleményéhez megküldendő dokumentáció elkészítésének és átadásának határideje: a kapcsolódó E-tér felületen történő kötelező partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló Megrendelői tájékoztatás kézhezvételét követő 5 napon belül.
- 6.4. Az egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosítások és a hiánypótlási felhívás alapján történő módosított tervezet elkészítésének és E-tér-be történő feltöltési határideje: a jegyzőkönyv kézhezvételét követő 10 napon belül.
- 6.5. Megrendelő Képviselő-testülete elé terjesztendő dokumentáció (jóváhagyásra javasolt HÉSZ-módosítási tervdokumentáció) elkészítésének és átadásának határideje: az állami főépítész végső szakmai véleményének megadását követő 5 napon belül.
- 6.6. A képviselő-testület által jóváhagyott, véglegesített, és a hatályos HÉSZ-szel egységes szerkezetbe foglalt dokumentáció elkészítésének és átadásának határideje: a képviselő-testületi döntés Tervezőnek történt átadásától számított 5 napon belül.

7. Teljesítés módja

- 7.1. A felek megállapodnak, hogy Megrendelő Tervező által elvégzett munkát az általa kijelölt személy (Kiskarándi Nánágy Ilona okleveles építészmérnök, építész vezető

tervező, vezető településtervező, főépítész, nanasy.ilona@magyarterv.hu) útján ellenőrzi. A tervezés szakmai irányítását Tervező végzi. Megrendelő Tervezővel tartja a szakmai kapcsolatot és neki adja a szakmai utasításokat az area.plan.hu@gmail.com email címre.

- 7.2. Megrendelő a szerződés teljesítése során a tervezést figyelemmel kíséri, választása szerint a konzultációkon részt vesz, és köteles az elkészült munkarészekkel kapcsolatban a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni. Megrendelőnek ezen jogosultsága nem érinti Tervezőnek az elkészített tervdokumentáció megfelelésével kapcsolatos minőségi felelősségét.
- 7.3. Megrendelő Tervezőnek utasítást adhat. Megrendelő utasításai nem mondhatnak ellent a hatályos tervezési előírásoknak, nem terjedhetnek ki a tervezési vállalkozás és a munka szervezésére, és nem tehetik a Tervező teljesítését terhesebbé.
- 7.4. Amennyiben Tervező ellentmondást észlel a Megrendelői utasítások és a hatályos tervezési előírások között, úgy erre köteles Megrendelő figyelmét az utasítás közlését követően haladéktalanul írásban felhívni.
- 7.5. Amennyiben Megrendelő Tervezőnek célszerűtlen, szakszerűtlen utasítást ad, a Tervező haladéktalanul köteles erre a Megrendelőt írásban figyelmeztetni. Amennyiben a figyelmeztetést neki felróhatóan elmulasztja, az ebből eredő kárért felelősséggel tartozik.
- 7.6. Ha Megrendelő e figyelmeztetés ellenére utasítását a Tervezőnek címzett írásbeli nyilatkozatában fenntartja, Tervező a szerződést Megrendelő kockázatára teljesíti.
- 7.7. Megrendelő adatszolgáltatási késedelme Tervező egyidejű szolgáltatási késedelmét kizárja és Tervezőnek az ebből eredő akadályoztatása esetén – Megrendelőhöz intézett haladéktalan írásbeli akadályközléssel egyidejűleg – jogában áll a tervezés folytatását az adatszolgáltatás teljesítéséig felfüggeszteni. Ebben az esetben a Tervező által dokumentáltan igazolt Megrendelői adatszolgáltatási késedelem idejével a szerződés 6. pontjában foglalt teljesítési határidők minden további intézkedés nélkül automatikusan meghosszabbodnak.
- 7.8. Jelen szerződés teljesítéséhez szükséges anyagi- és technikai feltételek biztosítása Tervező feladata, ideértve a munkavégzéshez szükséges megfelelő helyiségek, eszközök és munkafeltételek biztosítását.
- 7.9. Tervező tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés teljesítése során a vonatkozó hatályos jogszabályok, és előírások rendelkezéseit köteles betartani, és köteles helytállni minden olyan kárért, amely a fenti kötelezettség elmulasztásából származik.
- 7.10. Felek a munkavégzéssel kapcsolatos minden lényeges adatot, körülményt és utasítást kötelesek egymással írásban közölni. Tervező köteles Megrendelőt minden olyan körülményről haladéktalanul értesíteni, amely a teljesítés eredményességét vagy a határidő tartását veszélyezteti vagy gátolja.
- 7.11. A dokumentáció átadását követően Megrendelő annak tartalmát véleményezi és azzal kapcsolatban észrevételeket tehet és módosításokat javasolhat.

- 7.12. Tervező kötelezettséget vállal arra, hogy Megrendelő véleményében foglaltakat a véglegesítés során figyelembe veszi, és amennyiben a vélemény alapján a tervezeteken esetlegesen módosítást szükséges eszközölni, akkor a szükséges módosításokat térítésmentesen megteszi.
- 7.13. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés szerinti, a partnerségi egyeztetési eljárás és az államigazgatási egyeztetési eljárás során a véleményezéshez szükséges munkaközi tervpéldányokat és a képviselő-testület által elfogadott és véglegesített dokumentációt 1 példányban PDF digitális formátumban pendrive-on köteles Tervező Megrendelő részére személyesen átadni. A szerződésben meghatározottakon túl a papír példány tervszállítási igény esetén, jogosult a felmerülő sokszorosítási, dokumentálási költségeket elszámolni. A személyes átvételkor a tervek átvételét átvételi elismervénnyel kell igazolni, amelyen a szolgáltatás tárgyát, az átvétel időpontját, az átvevő nevét és aláírását pontosan fel kell tüntetni.

8. Késedelmes és hibás teljesítés, kötbér, elállási jog

- 8.1. Késedelmes (rész)teljesítés esetén Tervező a késedelem minden napjára a késedelemmel érintett nettó tervezői díja alapján számított napi 0,5% kötbért köteles fizetni Megrendelőnek. Az egyes késedelmes részteljesítések esetén számított késedelmi kötbér maximum összege a nettó tervezői díj 15%-a.
- 8.2. A késedelmes teljesítés elfogadásától és a késedelmi kötbér megfizetésétől függetlenül Megrendelő nem mond le az őt erre az esetre megillető jogok érvényesítéséről, így különösen Tervező hibás teljesítéséből eredő jótállási és szavatossági jogai érvényesítéséről sem.
- 8.3. Tervező nem felel a neki fel nem róható késedelemért, így különösen, ha a jóváhagyás, egyéb, a Tervezői felelősséget, illetve érdeket nem érintő ok miatt hiúsul meg.
- 8.4. Hibás teljesítés esetén a Tervező a jótállási és szavatossági felelősségen túl, kötbér és kártérítési felelősséggel tartozik. A hibás teljesítési kötbér napi mértéke a nettó tervezői díj 0,5 %-a, maximális összege a nettó tervezői díjának 15%-a, mely Megrendelőt illeti.
- 8.5. Megrendelő kötbérigényének érvényesítése nem érinti a szerződésből eredő egyéb jogosultságait, továbbá a kötbéren felüli kárának érvényesítését.
- 8.6. A másik fél súlyos vagy ismételt szerződésszegése esetén Felek jogosultak jelen szerződéstől azonnali hatállyal elállni. Amennyiben a jogsértő vagy mulasztó félhez intézett egyoldalú írásbeli jognyilatkozat elküldése és 15 napos határidő tűzése eredménytelenül telik, másik fél jogosulttá válik az azonnali hatályú felmondásra. Súlyos szerződésszegésnek minősül Tervező részéről különösen, ha a szerződésben meghatározott határidőkben feladatait nem teljesíti.
- 8.7. Amennyiben harmadik személy Megrendelővel szemben Tervező felróható tevékenységével összefüggésben igényérvényesítéssel lép fel, úgy Tervező köteles Megrendelőt a kártérítés alól haladéktalanul mentesíteni és tevékenységéért felelősséget vállalni.

9. Kellék-, és jogszavatosság

- 9.1. Tervező a jelen szerződés aláírásával kijelenti és jótáll azért, hogy rendelkezik a feladatok teljesítéséhez szükséges tervezői jogosultsággal.
- 9.2. Tervező szavatolja, hogy az általa szolgáltatott tervdokumentációk és szolgáltatások minden tekintetben szakszerűek, megfelelnek a szerződéses és jogszabályi előírásoknak és alkalmasak arra, hogy Megrendelő rendeltetésszerűen, a szerződésben kikötött, a szerződéskötéskor, illetve a teljesítés folyamán megismert módon és célra felhasználhassa.
- 9.3. Tervező szavatol azért, hogy az általa elkészítendő terv és dokumentáció a saját szellemi terméke, annak felhasználási jogának átengedésére jogosult és kijelenti, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a tervek felhasználását/kivitelezését akadályozza, vagy korlátozza.

10. Szerzői jogok:

- 10.1. Tervező biztosítja, hogy Megrendelőt a tervek és az átadott egyéb dokumentáció vonatkozásában kizárólagos felhasználási és rendelkezési jog illeti meg, amelyeknek díját a tervezési díj tartalmazza. Tervező a jelen szerződéssel a tervek és egyéb dokumentáció kizárólagos felhasználási jogát átengedi Megrendelő részére.
- 10.2. Tervező kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy Megrendelő az átadott szellemi alkotásokat nem csak saját tevékenysége körében használhatja fel, hanem nyilvánosságra hozhatja, harmadik személlyel közölheti, harmadik személynek át, illetőleg tovább adhatja, a mű (mű részlet), mint előzmény terv az egymásra épülő tervfázisokban szabadon felhasználható. Megrendelő a tervek és dokumentáció vonatkozásában – mind időben, mind területi szempontból, mind felhasználási mód (különösen a tervek és dokumentáció átdolgozása, többszörözése, közzététele, megvalósítása) tekintetében – korlátlan felhasználásra jogosult.
- 10.3. Tervező kifejezetten kijelenti, hogy a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény 9. § (6) bekezdése és V. fejezete alapján Megrendelő a szerződés teljesítése során keletkezett, szerzői jogi védelem alá eső valamennyi alkotással kapcsolatban határozatlan idejű, korlátlan és kizárólagos felhasználási jogot szerez valamennyi átruházható szerzői jog vonatkozásában, továbbá Tervező kifejezett engedélyt ad arra, hogy Megrendelő a művek bármely felhasználására harmadik személynek további engedélyt adjon.
- 10.4. A Tervező kifejezetten kijelenti, hogy a felhasználási engedély kiterjed különösen:
- a mű átdolgozására, és az átdolgozhatóság jogának harmadik személyre történő átruházhatóságára (átdolgoztatás),
 - a mű többszörözésére, amely magában foglalja a mű kép- vagy hangfelvételen rögzítését, illetve számítógéppel vagy elektronikus adathordozóra való másolását is,

valamint az előzőekben felsorolt jogosítványokat is magában foglaló többszörözés jogának harmadik személy részére történő átengedésére.

10.5. Tervező kifejezetten kijelenti, hogy az átdolgozás, illetőleg átdolgoztatás joga magában foglalja különösen a mű (mű részlet) bármilyen módosítását, megváltoztatását, át, illetve tovább tervezését, új tervdokumentációba való beépítését, beszerkesztését, betervezését.

10.6. Felek kijelentik, hogy a szerzői jogok ellenértékét – beleértve a felhasználási jogok és azok további átruházásának díját is - a Tervezői díj tartalmazza.

11. A Felek az együttműködés biztosítására, joghatályos nyilatkozatra jogosult képviselőiket az alábbiak szerint nevezik meg:

Megrendelő részéről:

Dr. Budaházi Árpád, polgármester (polgarmester@isaszeg.hu)

Kiskaránci Nánásky Ilona, főépítész (nanasy.ilona@magyarterv.hu)

Tervező részéről:

Area Plan Kft. (area.plan.hu@gmail.com)

Makkai Krisztina ügyvezető, településtervező

12. Egyéb rendelkezések

Tervező a tervezési tevékenység végzése során alvállalkozó igénybevitelére jogosult. Tervező az általa igénybe vett alvállalkozó(k), valamint teljesítési segédek munkájáért és magatartásáért, mint sajátjáért teljes felelősséggel tartozik.

Ha a tervezői munka valamilyen külső, előre nem látható körülmény miatt leállításra kerül vagy a tervezési feladat műszaki tartalma megváltozik, Felek az elvégzett munka mennyiségét, ellenértékét, kifizetési határidejét felülvizsgálják, illetve a megváltozott műszaki tartalmú feladattal a szerződést módosítják.

Jelen szerződés kiegészítése, vagy bármilyen módosítása csak Felek erre irányuló közös megegyezésével, írásban lehetséges.

Tervező jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül, ennek megváltozása esetén arról haladéktalanul köteles Megrendelőt tájékoztatni. Felek megállapodnak abban, hogy Tervező a jelen szerződés teljesítésének teljes időtartama alatt tulajdonosi szerkezetét Megrendelő számára megismerhetővé teszi.

Jelen tervezési szerződés négy egymással szó szerint megegyező, eredeti példányban készült, melyből három példány Megrendelőt, egy példány Tervezőt illeti.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvény (Ptk.) és a 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályokban foglaltak az irányadóak.

Felek az esetlegesen felmerülő jogvitákat törekszenek tárgyalásos úton rendezni. Amennyiben nem járna eredménnyel, Felek a Megrendelő székhelye szerinti hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Felek képviselői jelen szerződést elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Pénzügyi ellenjegyző:

.....
Dézi Noémi, gazdálkodási osztályvezető

Isaszeg, 2026. május „.....”

.....
Isaszeg Város Önkormányzata
képviseli:
Dr. Budaházi Árpád polgármester
Megrendelő

.....
Area Plan Kft.
képviseli:
Makkai Krisztina ügyvezető
Tervező

Kapják:

1. Vállalkozó
2. Isaszegi Polgármesteri Hivatal, Gazdálkodási Osztály - nyilvántartás céljából
3. Isaszegi Polgármesteri Hivatal, Műszaki, Városfejlesztési és Rendészeti Osztály - nyilvántartás céljából
4. Irattár