

79/2026.

Isaszeg Város Polgármestere
Isaszeg

E L Ő T E R J E S Z T É S

A Képviselő-testület 2026. június 18-án tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat Isaszeg Város Településrendezési Eszközeinek, azaz a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és ezek mellékleteinek módosítására létrejött tervezési szerződés 1. számú 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. június 18-án tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat Isaszeg Város Településrendezési Eszközeinek, azaz a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és ezek mellékleteinek módosítására létrejött tervezési szerződés 1. számú módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete 54/2026. (V.21.) Kt. határozatában jóváhagyta Isaszeg Város Önkormányzat Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és ezek mellékleteinek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 68. § szerinti egyszerűsített eljárás keretében történő módosítását és az alátámasztó munkarészeinek elkészítését öt fejlesztési terület vonatkozásában.

A képviselő-testület határozatában döntött a tervezői munka elvégzéséhez szükséges tervezői szerződés megkötésétől is, amely 2026. május 22-én aláírásra került az Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.-vel (székhelye: 1133 Budapest Vág utca 9. 1.em. 2 ajtó., adószáma: 27865242-2-41, nyilvántartási száma: 01-09-401198).

A hivatalos eljárás egy több lépcsőből álló folyamat, amely a szakhatóságokkal, az állami főépítésszel és a képviselő-testülettel történő egyeztetési feladatokból és az ennek megfelelően alakított terv és dokumentáció elkészítéséből áll.

A munka Kiskarándi Nánásy Ilona főépítész asszony által előkészített hatósági munkaindító levéllel indul, mely a véleményező szakhatóságok megkeresését és válaszuk kiértékelését célozza. A hatóságok álláspontjai rávilágíthatnak olyan előre nem látható, objektív akadályozó tényezőkre, amelyek alapján az önkormányzat az érdemi, részletes (és költséges) tervezési fázis előtt mérlegelheti, hogy az adott részterület vonatkozásában tovább folytatja-e a tervezési folyamatot, vagy a munka leállítása mellett dönt.

Ennek megfelelően szükséges a meglévő tervezési szerződés fizetési ütemeit oly módon alakítani, hogy az első körös véleményező szervi megkeresésre beérkezett visszajelzések, észrevételek alapján az önkormányzat az adott részterület módosításának és a további munka elvégzésének szükségességét mérlegelhesse.

A szerződés 1. számú módosításában három fizetési ütemet határoztunk meg, amely lehetőséget biztosít az önkormányzatnak arra, hogy az érintett részfeladat (I-IV. számú terület és V. számú feladat) tekintetében az 1. fizetési ütem (a nettó tervezési díj 15%-a) összege fedezze az első körös véleményező szervi megkeresés és annak kiértékelésének költségeit, és amennyiben az önkormányzat úgy látja, hogy a tervi kidolgozásra és az egyéb tervezési munkákra nincs szüksége, annak költségeit (2. fizetési ütem, a nettó tervezési díj 70%-a és a 3. fizetési ütem, a nettó tervezési díj 15%-a) a továbbiakban ne finanszírozza.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat elfogadását!

...../2026. (VI.18.) Kt. határozati javaslat

Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja az Isaszeg Város Önkormányzat és az Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft. között létrejött tervezési szerződés a tervezési díj fizetésének ütemezésére irányuló 1. számú módosítását a határozat melléklete szerinti tartalommal.

Határidő: 2026. június 30.

Felelős: Dr. Budaházi Árpád polgármester

Isaszeg, 2026. június 16.


Dr. Budaházi Árpád
polgármester



1. melléklet

ikt.szám:.....

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS 1. számú módosítása

- 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 –

2026. május 22-én szerződést kötöttek **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.

1. Felek szerződésük 4.2. pontját közös megegyezéssel módosítják.

„4.2. A tervezési díj az alábbi ütemezésben kerül megfizetésre:

<i>Tervezési terület</i>	<i>1. fizetési ütem első körös véleményező szervi megkeresés (nettó tervezési díj 15 %-a)</i>	<i>2. fizetési ütem véleményezési szakasz, egyeztetési tervdokumentáció (nettó tervezési díj 70%-a)</i>	<i>3. fizetési ütem előterjesztési szakasz, egyeztetési tervdokumentáció (nettó tervezési díj 15%-a)</i>	<i>tervezési díj összesen Nettó Ft + ÁFA</i>
<i>I. számú terület 4050 hrsz., (Dány felé vezető országút mellett, ~ 24 ha)</i>	<i>240 000 Ft + ÁFA</i>	<i>1 120 000 Ft + ÁFA</i>	<i>240 000 Ft + ÁFA</i>	<i>1 600 000 Ft + ÁFA</i>
<i>II. számú terület 019/1 hrsz., (Dány felé vezető országút mellett, ~ 4,0 ha)</i>	<i>142 500 Ft + ÁFA</i>	<i>665 000 Ft + ÁFA</i>	<i>142 500 Ft + ÁFA</i>	<i>950 000 Ft + ÁFA</i>
<i>III. számú terület 0203/4 és 0201</i>	<i>240 000 Ft + ÁFA</i>	<i>1 120 000 Ft + ÁFA</i>	<i>240 000 Ft + ÁFA</i>	<i>1 600 000 Ft + ÁFA</i>

<i>hrsz. (~ 4,8 + 13,8 ha)</i>				
IV. számú terület <i>0114/4; /5; /6; /7; /8; /9 hrsz. (~ 21 ha)</i>	<i>375 000 Ft + ÁFA</i>	<i>1 1750 000 Ft + ÁFA</i>	<i>375 000 Ft + ÁFA</i>	2 500 000 Ft + ÁFA
V. számú feladat <i>Isaszeg Városközpont, Vt övezetek</i>	---	---	---	---
Összesen:	997 500 Ft + ÁFA	4 655 000 Ft + ÁFA	997 500 Ft + ÁFA	6 650 000 Ft + ÁFA

Amennyiben Megrendelő az első körös véleményező szervi megkeresésre beérkezett vélemények, észrevételek alapján az adott részterület (I-V. számú terület) módosítását a továbbiakban nem kéri, az érintett részfeladat (terület) tekintetében Tervező a 2. és 3. fizetési ütem szerinti tervi kidolgozását és további tervezési munkát nem végzi el és a kapcsolódó tervezési díjra sem válik jogosulttá.

Ebben az esetben a szerződés szerinti teljes tervezési díj összege a meghiúsult vagy visszavont részfeladat 2. és 3. fizetési ütemének nettó értékével (és annak ÁFA tartalmával) automatikusan és arányosan csökken.

Fizetési ütemek:

1. fizetési ütem

Tervező az 1. részszámla benyújtására azt követően jogosult, hogy a Korm. rendelet 60. § (4) bekezdése szerinti – és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr). 4. § (2) bekezdése szerinti eljáráshoz szükséges – megkereső levelet a rövid tervi bemutatás mellékletével együtt, a települési főépítéssel együttműködve előkészítette és az a véleményező szervek részére hivatali kapun keresztül kiküldésre került.

2. fizetési ütem

Tervező a 2. részszámla benyújtására azt követően jogosult, hogy a partnerségi és az államigazgatási egyeztetési eljáráshoz szükséges munkaközi dokumentáció elkészült, a kapcsolódó feladatok szerződésszerűen elvégzésre kerültek, a partnerségi egyeztetés lezajlott, valamint a beérkezett észrevételek alapján átdogozott, az állami főépítési záró véleményezési szakaszhoz szükséges tervdokumentáció elkészült.

3. fizetési ütem

Tervező a vég számla benyújtására az állami főépítész záró szakmai véleményének kiadását követően, az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén jogosult: a képviselő-testület elé terjesztendő véglegesített Település Szabályozási Terv (továbbiakban: TSZT) és Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosítási tervdokumentáció elkészült, a hivatkozott dokumentációt Megrendelő képviselő-testülete jóváhagyta, valamint a jóváhagyott, véglegesített dokumentáció Megrendelő részére a szerződésben foglaltaknak megfelelően hiánytalanul átadásra került.

A tervezési díj az egyszeri partnerségi és államigazgatási egyeztetés (településrendezési, tájrendezési és közlekedési szakági munkák) díját tartalmazza, valamint a tervezési ajánlatkérés igényei szerinti egyeztetéseket a Korm. rendelet előírásainak megfelelően. A tervezési díj az eljárás esetleges megismétlésének díját nem tartalmazza.

A tervezési díj nem tartalmazza az 1. fizetési ütemben nyilatkozó, véleményező szervek által esetlegesen előírt környezeti értékelés, örökségvédelmi hatástanulmány vagy egyéb dokumentáció elkészítésének díját.

A tervezési díj térképi munkarészei (TSZT, SZT és TSZT) részterületi szinten kerülnek dokumentálásra. A tervezési díj nem tartalmazza, a korábbi, önállóan dokumentált módosítások összedolgozását egy egységes szerkezetű térképi állományba.

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

*A Fentiek alapján Tervező **bruttó 8 445 500 Ft, azaz bruttó nyolcmillió-négyszáznegyvenötezer-ötszáz forint** vonatkozásában nyújthatja be számláját Megrendelő felé szerződésszerű teljesítés esetén.”*

2. Felek kijelentik, hogy szerződésük egyéb pontjai a továbbiakban is hatályosak és rájuk nézve kötelező érvényűek.

Záradék: Jelen szerződésmódosítást Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete a/2026. (VI.18.) Kt. határozatával jóváhagyta.

Jelen szerződésmódosítást Felek elolvasták, azt egyezően értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt négy eredeti példányban az alulírott helyen és időben jóváhagyólag írták alá.

Isaszeg, 2026. június „.....”

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

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

Isaszeg, 2026. június „.....”

Pénzügyi ellenjegyző:

.....
Dézi Noémi, gazdálkodási osztályvezető

Kapják:

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