



**Dunavarsány Város Önkormányzatának  
Polgármestere**

✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., [titkarsag@dunavarsany.hu](mailto:titkarsag@dunavarsany.hu)  
☎ 24/521-040, 24/521-041, Fax: 24/521-056  
[www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu)

**ELŐTERJESZTÉS**

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2022. február 8-ai rendes, nyílt ülésére*

**Hiv. szám:** DV/351/2022.

**Tárgy:** Javaslat Településrendezési szerződések elfogadására

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület a 174/2021. (XII. 14.) számú határozatával támogatta Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához szükséges tervezési munkák elindulását, továbbá a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII. 12.) önkormányzati rendeletének módosítását. A tervezési munkák megindításához tervezési szerződés megkötése szükséges, melynek érdekében árajánlat bekérésére került sor az előző településrendezési eszközök módosítását is végző Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-től (1111 Budapest, Stoczek u. 19., IV. 3.). A finanszírozási megállapodás tervezet a jelen előterjesztés *1. számú mellékletét képezi.*

A Képviselő-testület a 173/2021. (XII. 14.) számú határozatával támogatta a Bablena Trade Kft., mint fejlesztő és kérelmező által benyújtott kezdeményezést, Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását. Kérelmező vállalja az önkormányzattal kötött tervezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, valamint a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését a jelen előterjesztés *2. számú melléklete* szerinti tartalommal.

A Képviselő-testület a 171/2021. (XII. 14.) számú határozatával támogatta a KUNI-RED TRADE Kft., mint fejlesztő és kérelmező által benyújtott telepítési tanulmánytervben bemutatott kezdeményezést, Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását. Kérelmező vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, valamint a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését a jelen előterjesztés *3. számú és 4. számú melléklete* szerinti tartalommal.

A Képviselő-testület a 172/2021. (XII. 14.) számú határozatával támogatta a Hrutka István, Borka László és a Vital Park kft., mint fejlesztő és kérelmező által benyújtott telepítési tanulmánytervben bemutatott kezdeményezést, Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását. Kérelmező vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, valamint a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését a jelen előterjesztés *5. számú, 6. számú, 7. számú, 8. számú, 9. számú és 10. számú melléklete* szerinti tartalommal.

A fentiek alapján kérem a határozati javaslatok elfogadását.

### Határozati javaslatok:

#### 1. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a 174/2021. (XII. 14.) számú határozatával támogatott Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához szükséges tervezési munkák elindulására, továbbá a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII. 12.) önkormányzati rendeletének módosítására irányuló tervezési szerződést kíván kötni az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-vel (1111 Budapest, Stoczek u. 19., IV.3.) a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal;
- b) az a) pont szerinti tervezési szerződés pénzügyi fedezetét nettó 850.000 forint összegben a 2022. évi költségvetés biztosítja.
- c) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti tervezési szerződés aláírására, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

#### 2. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a 173/2021. (XII. 14.) számú határozatával támogatott Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához szükséges tervezési munkák elindulására, továbbá a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII. 12.) önkormányzati rendeletének módosítására irányuló tervezési szerződést kíván kötni az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-vel (1111 Budapest, Stoczek u. 19., IV.3.), valamint a Bablena Trade Kft-vel (2660 Balassagyarmat, Ady E. u. 31.), mint Költségviselővel a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal;
- b) az a) pont szerinti tervezési szerződés pénzügyi fedezetét a Bablena Trade Kft-vel (2660 Balassagyarmat, Ady E. u. 31.) biztosítja;
- c) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti tervezési szerződés aláírására, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

#### 3. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a 171/2021. (XII. 14.) számú határozatával támogatott Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához szükséges tervezési munkák elindulására, továbbá a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII. 12.) önkormányzati rendeletének módosítására irányuló tervezési szerződést kíván kötni az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-vel (1111 Budapest, Stoczek u. 19., IV.3.), valamint a Kuni-Red Trade Kft-vel (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 12.), mint Költségviselővel a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 3. számú melléklete szerinti tartalommal;
- b) az a) pont szerinti tervezési szerződés pénzügyi fedezetét a Kuni-Red Trade Kft-vel (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 12.) biztosítja;
- c) saját részéről elfogadja a 171/2021. (XII. 14.) számú határozatával támogatott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében a Kuni-Red Trade Kft-vel (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 12.), mint Fejlesztővel megkötésre kerülő, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 4. számú melléklete szerinti településrendezési szerződést;
- d) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti tervezési szerződés és a c) pont szerinti településrendezési szerződés aláírására, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

**4. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

- a) a 172/2021. (XII. 14.) számú határozatával támogatott Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához szükséges tervezési munkák elindulására, továbbá a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII. 12.) önkormányzati rendeletének módosítására irányuló tervezési szerződést kíván kötni az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-vel (1111 Budapest, Stoczek u. 19., IV.3.), valamint Borka Lászlóval (2030 Érd, Alsóvölgyi út 56/a), mint Költségviselővel a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 5. számú melléklete szerinti tartalommal;
- b) az a) pont szerinti tervezési szerződés pénzügyi fedezetét Borka László (2030 Érd Alsóvölgyi út 56/a) biztosítja;
- c) saját részéről elfogadja a 172/2021. (XII. 14.) számú határozatával támogatott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében a Borka László (2030 Érd, Alsóvölgyi út 56/a), mint Fejlesztővel megkötésre kerülő, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 6. számú melléklete szerinti településrendezési szerződést;
- d) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti tervezési szerződés és a c) pont szerinti településrendezési szerződés aláírására, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő: azonnal**

**Felelős: Polgármester**

**5. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

- a) a 172/2021. (XII. 14.) számú határozatával támogatott Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához szükséges tervezési munkák elindulására, továbbá a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII. 12.) önkormányzati rendeletének módosítására irányuló tervezési szerződést kíván kötni az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-vel (1111 Budapest, Stoczek u. 19., IV.3.), valamint Hrutka Istvánnal (2220 Vecsés, Nagysándor József utca 7.), mint Költségviselővel a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 7. számú melléklete szerinti tartalommal;
- b) az a) pont szerinti tervezési szerződés pénzügyi fedezetét Hrutka István (2220 Vecsés, Nagysándor József utca 7.) biztosítja;
- c) saját részéről elfogadja a 172/2021. (XII. 14.) számú határozatával támogatott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében a Hrutka István (2220 Vecsés, Nagysándor József utca 7.), mint Fejlesztővel megkötésre kerülő, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 8. számú melléklete szerinti településrendezési szerződést;
- d) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti tervezési szerződés és a c) pont szerinti településrendezési szerződés aláírására, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő: azonnal**

**Felelős: Polgármester**

**6. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

- a) a 172/2021. (XII. 14.) számú határozatával támogatott Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához szükséges tervezési munkák elindulására, továbbá a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII. 12.) önkormányzati rendeletének módosítására irányuló tervezési szerződést kíván kötni az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-vel (1111 Budapest, Stoczek u. 19., IV.3.), valamint a Vital Park Kft-vel (2233 Ecsér, Mikla Pál utca 32/a.), mint Költségviselővel a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 9. számú melléklete szerinti tartalommal;
- b) az a) pont szerinti tervezési szerződés pénzügyi fedezetét Vital Park Kft-vel (2233 Ecsér, Mikla Pál utca 32/a.) biztosítja;
- c) saját részéről elfogadja a 172/2021. (XII. 14.) számú határozatával támogatott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében a Vital Park Kft. (2233 Ecsér, Mikla Pál utca 32/a.), mint Fejlesztővel megkötésre kerülő, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 10. számú melléklete szerinti településrendezési szerződést;
- d) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti tervezési szerződés és a c) pont szerinti településrendezési szerződés aláírására, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő: azonnal**

**Felelős: Polgármester**

**A határozati javaslatok elfogadása egyszerű többséget igényel.**

**Az előterjesztést tárgyalta:** Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

**Az előterjesztést készítette:** Kovács Aliz Réka beruházási és műszaki osztályvezető

**Dunavarsány, 2022. január 31.**

  
Gergőné Varga Tünde  
polgármester

**Az előterjesztés törvényes:**

  
dr. Szilágyi Akos  
jegyző

## TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

*egyrésztől* **Dunavarsány Város Önkormányzata**  
címe: 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.  
adószám: 15730875-2-13  
törzskönyvi azonosító száma: 730875  
képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,  
továbbiakban: **Önkormányzat, Megrendelő**

*másrészről* **URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.**  
címe: 1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3.  
adószám: 10368688-2-43  
azonosítók: Cg 01-09067788  
statisztikai számjel: 10368688-6831-113-01  
képviseli: Berényi Mária ügyvezető,  
továbbiakban: **Tervező,**

felek együttesen említve: **Felek,**

### Előzmények

- A. Az Önkormányzat Képviselő-testülete 174/2021. (XII.14.) számú határozatával
- támogatta a Dunavarsányi Református Egyházközség megbízásából eljáró dr. Bóna Balázs által benyújtott kérelmet, és annak Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatba való befogadását;
  - vállalja a településrendezési eszközök módosításának járulékos költségeinek viselését;
  - felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a kérelmezőt.
- B. Az A. pont szerinti munkákat a Felek az alábbiak szerint kívánják megvalósítani:

#### 1. A szerződés tárgya:

Megrendelő megrendeli, Tervező pedig elvállalja, hogy elkészíti Dunavarsány Város hatályos településrendezési eszközei módosításának tervezési munkáit az Előzményekben szereplő feladatokra vonatkozóan.

#### 2. A Tervező a tervezési munkákat az alábbi tartalommal köteles elkészíteni:

- I. **Megalapozó vizsgálat:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet. (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. sz. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:
- Helyzetfeltáró munkarész
  - Helyzetelemző munkarész
  - Helyzetértékelő munkarész
- II. **Program és Alátámasztó javaslatok:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:
- A területi terveknek való megfelelés igazolása
  - A biológiai aktivitásérték szintentartásának igazolása
  - Tájrendezési javaslat
  - Zöldfelületi rendszer fejlesztése
  - Közlekedési javaslatok
  - Közműfejlesztési javaslatok
  - Környezeti hatások és feltételek
  - Szabályozási koncepció

## 9. Beépítési terv

- III. **Egyeztetési anyag** a Korm. rendelet szerinti tartalmi követelményeknek való megfeleléssel
1. Megalapozó vizsgálat
  2. A Településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) módosítása
    - 2.1. A TSZT alátámasztó munkarészei
    - 2.2. A TSZT módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (határozat-tervezet, a Szerkezeti tervlap módosítási javaslata)
  3. A helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása
    - 3.1. A HÉSZ módosítás alátámasztó munkarészei
    - 3.2. A HÉSZ módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (rendelet-tervezet, a Szabályozási terv módosítási javaslata)

Dunavarsány hatályos Településszerkezeti tervének módosítása (A): Határozat tervezet a módosításához és annak mellékleteként a Településszerkezeti tervlap módosítási javaslata.

Dunavarsány hatályos Építési Szabályzatának módosítása (A): Rendelet-tervezet az Építési Szabályzat módosítási javaslata. A rendelet tervezete a jogalkotásról szóló 2020. évi CXXX. törvény, valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet előírásai szerint készül.

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendelete a településképvédelméről módosítása (B): Rendelet tervezet a módosításhoz a rendelet mellékleteivel együtt.

Egyéb, más jogszabályokon alapuló munkarészek: A tervezési feladatok előzetes megítélése alapján nem szükséges a tervezéshez kapcsolódóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti Környezeti vizsgálat készítése, így azt a tervezési díj sem tartalmazza. Amennyiben valamely érintett hatóság mégis Környezeti vizsgálat elkészítését kéri, akkor az önálló feladatként kerülhet végrehajtásra, külön szerződésben, vagy ezen szerződés módosításával, mely érinti a szerződéses összeget.

Dunavarsány egész települést lefedő Örökségvédelmi hatástanulmánya jelen tervezési feladathoz is felhasználható, így önálló új Örökségvédelmi hatástanulmány elkészítését kéri, akkor az önálló feladatként kerülhet végrehajtásra, külön szerződésben, vagy ezen szerződés módosításával, mely érinti a szerződéses összeget.

## IV. Végső szakmai véleményezési anyag

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően módosított, végső véleményezési dokumentáció elkészítése.

## V. Testületi jóváhagyásra előkészített anyag

A végső szakmai vélemény alapján a tervek előkészítése jóváhagyásra.

## VI. Jóváhagyott TSZT és HÉSZ módosítás leszállítása egységes szerkezetű jóváhagyott munkarészekkel.

## 3. Határidők, szállítási példányszám:

### I. ütem: Megalapozó vizsgálat, Program- és alátámasztó javaslat (önkormányzati belső egyeztetés)

Szállítási határidő: Szerződéskötéstől számított 90 nap  
Szállítási példányszám: az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre a Megrendelőnek és a költségviselőnek is.

### II. ütem: Egyeztetési anyag - Partnerségi és államigazgatási egyeztetés, végén önkormányzati döntés

Szállítási határidő: I. ütem szerinti munkarészekre érkező önkormányzati válasz kézhezvételétől számított 00 nap  
Szállítási példányszám: Megrendelőnek: a véleményezést kérők számától függően papír alapú dokumentáció + CD-k  
Költségviselőnek: Az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre

**III. ütem: Partnerségi és államigazgatási vélemények összefoglalójának elkészítése, egyeztetési eljárás lezárása (önkormányzati döntés):**

Szállítási határidő: II. ütem szerinti munkarészekre beérkező utolsó vélemény kézhezvételétől számított **15 nap**

Szállítási példányszám: vélemények összefoglalója (digitális formában)

**IV. ütem: Végső véleményezési dokumentáció**

Szállítási határidő: A partnerségi és államigazgatási egyeztetést lezáró önkormányzati döntéstől számított 15 nap

Szállítási példányszám: Megrendelőnek 2 pld. papír alapú dokumentáció + 2 pld. CD

Költségviselőknél: Az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre

**V. ütem: Testületi jóváhagyásra előkészített anyag (Önkormányzati döntés)**

Szállítási határidő: A végső szakmai vélemény beérkezésétől számított 15 nap

Szállítási példányszám: Csak a jóváhagyandó munkarészek kerülnek szállításra

Megrendelőnek: 3 pld. papír alapon + 2 pld. CD

Költségviselőknél: Az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre

**VI. ütem: Jóváhagyott tervek szállítása**

Szállítási határidő: A 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet szerint

Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 2 pld. papír alapú dokumentáció + a szükséges mennyiségű pl. CD, valamint az egységes szerkezetű TSZT és HÉSZ jóváhagyott munkarészeiből 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD

**4. Tervezési díj és kifizetésének ütemezése:**

**4.1.** Megrendelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Tervező által számlázott összeget 15 banki munkanapon belül az alábbi 4.2. pontban rögzített ütemezés szerint Tervezőnek közvetlenül megfizeti.

**4.2.** A tervezési díj Megrendelő részére: 850.000 forint + 27 % Áfa, azaz Nyolcszázötvenezer forint + 27 % Áfa. A tervezési díj az alábbiak szerinti költségeket foglalja magában:

4.2.1. Tervezési díj Dunavarsány Város Településrendezési eszközei felülvizsgálata és módosítása a magasabb szintű jogszabályi kötelezettségek miatt, valamint a felmerült önkormányzati, főépítészti módosítási szándékok, javaslatok szerint 700.000 forint + ÁFA, azaz Hétszázezer forint + ÁFA.

- a) 1. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 50%-a, a 3. pont II. ütemének teljesítését követően;
- b) 2. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 30%-a, a 3. pont IV. ütemének teljesítését követően;
- c) 3. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 10%-a, a 3. pont V. ütemének teljesítését követően;
- d) végszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 10%-a, a 3. pont VI. ütemének teljesítését követően.

4.2.2. Tervezési díj Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképvédelméről szóló 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendeletének módosítása tervezési feladathoz kapcsolódóan 150.000 forint + ÁFA összegben, azaz Egyszázötvenezer forint + ÁFA összegben.

- a) 1. részszámla: a 4.2.2. pont szerinti tervezési díj 50%-a, a 3. pont II. ütemének teljesítését követően;
- b) 2. részszámla: a teljes tervezési díj 30%-a, IV. ütem: Végső véleményezési dokumentáció;
- c) 3. részszámla: a teljes tervezési díj 10%-a, V. ütem: Testületi jóváhagyásra előkészített anyag
- d) végszámla: a teljes tervezési díj 10 %-a, VI. ütem: Jóváhagyott tervek dokumentálása.

**4.3.** A tervezési díj magában foglalja a tárgyi dokumentáció Önkormányzat által igényelt fórumokon, egyeztetéseken történő Tervező általi bemutatását.

**4.4.** A tervezési díj nem tartalmazza az illetékes hatóságok által egyéb jogszabályok alapján előírható szakvélemények, hatásvizsgálatok, stb. (pl. környezeti vizsgálat) díját – amennyiben ezek elkészítését az illetékes hatóságok igénylik, úgy a Megrendelő vállalása mellett, jelen szerződés módosítása szükséges.

**4.5.** A Megrendelő tudomásul veszi, hogy a megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak.

## **5. Adatszolgáltatás:**

**5.1.** A Megrendelő adatszolgáltatásként az alábbi adatokat adja át a Tervezőnek:

- digitális adatszolgáltatások a LTK-on keresztül,
- a hatályos tervek felhasználhatóságának biztosítása,
- a birtokában lévő egyéb, a tervezéshez szükséges adatok, tanulmányok, dokumentációk.

## **6. Felelősség:**

**6.1.** A Megrendelő és Tervező között a jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket a Felek kötelesek egymás között békés úton rendezni.

**6.2.** Megrendelő vállalja a dokumentáció készítése alatt a jogszabályi előírások szerinti egyeztetési eljárások lefolytatását, a dokumentáció Képviselő-testület elé való terjesztését, de a Képviselő-testület döntéséért felelősséget nem vállal.

**6.3.** A szerzői jogra vonatkozóan a Felek megállapodnak abban, hogy a teljesítéssel a Tervező nem adja át a mű személyhez fűződő szerzői jogát, az továbbra is a Tervezőt illeti meg. Megrendelő a teljesítést követően a szellemi alkotást saját tevékenységi körében felhasználhatja, nyilvánosságra hozhatja, illetve harmadik személy részére továbbtervezés céljából átadhatja.

**6.4.** A Tervező a tervdokumentációt a teljesítéskor hatályban lévő, a tervezésre vonatkozó előírások (jogszabály, szabvány, szabályzat, stb.) figyelembe vételével, a megoldás módját speciálisan szabályozó előírásoknak megfelelően készíti el. Ha a tervdokumentáció ennek megfelel, a teljesítés e vonatkozásában szerződésszerű.



## 7. Egyeztetés:

7.1. A Tervező a Megrendelő Önkormányzat Képviselő-testülete és Bizottságai döntéseit, a szakhatóságok és államigazgatási szervek véleményét köteles a terven átvezetni.

7.2. A Megrendelő jogosult és köteles a tervezési munkát figyelemmel kísérni, a már elkészült munkarészekről konzultálni, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni. Ha a tárgyi tervezési feladat teljesítéséhez olyan tevékenység válna szükségessé a Megrendelő rendelkezése folytán – hatósági intézkedés, jogszabályváltozás következtében -, melyet a Tervező nem vehetett figyelembe (kivéve tervezői mulasztás esetén), illetve amely megoldástól a Felek kölcsönös egyetértéssel tekintettek el, úgy a Felek a szerződést közös megegyezéssel módosítják.

7.3. A Tervező a Megrendelő kéréseit egyeztetve, a hatályos jogszabályi keretek figyelembe vételével a dokumentációba beépíti.

7.4. Tervező az államigazgatási szervek, szakhatóságok által igényelt egyeztetéseket lefolytatja.

7.5. A véleményezési eljárásban érintettek meghívásáról a Megrendelő gondoskodik, a tárgyalásról jegyzőkönyv készül. A Tervező vállalja a Megrendelővel való egyeztetést.

7.6. A Tervező jogosult a tárgyi tervezési munka elvégzéséhez altervezőket, szakértőket bevonni. Ezek díjazására a szerződés keretösszege nyújt fedezetet.

7.7. Tervező az egyeztetésre továbbküldendő tervek módosítás-tervezetének 1 elektronikus példányát a Megrendelőnek megküldi jelen szerződésben rögzített elektronikus címre. Megrendelő vállalja az egyeztetésre továbbküldendő terveket a Partnerségi egyeztetés szabályai szerint határidőben elhelyezi a [www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu) honlapon.

7.8. Tervező a teljesítési, részteljesítési határidő előtt is teljesíthet és számlázhat.

## 8. Nyilatkozattétel, kapcsolattartás

A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:

- a) **a Megrendelő részéről:** Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., [titkarsag@dunavarsany.hu](mailto:titkarsag@dunavarsany.hu), +36-24/521-040),
- b) **a Tervező részéről:** Berényi Mária ügyvezető igazgató (1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3., [urbanitas@urbanitas.hu](mailto:urbanitas@urbanitas.hu), +36-1/466-2019).

## 9. Fizetési garanciák:

Megrendelő kijelenti, hogy tárgyi munka díjellenértéke rendelkezésére áll, annak kifizetését garantálja, kijelenti továbbá, hogy a tervezéssel kapcsolatban eljárásra és a tervezési szerződés aláírására jogosult és ez nem sérti egyéb fél érdekeit.

## 10. Igazolás:

Megrendelő igazolja a dokumentálás egyes szakaszaiban az elkészített anyag számlázásához szükséges készültségi fokát a szállítástól számított 15 napon belül.

## 11. Elállás

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés 4.11. pontja szerint kibocsátott számlák megfizetése határidőre nem történik meg, úgy a Tervező írásban a Megrendelő felé tett jelzését követően, jelen szerződés szerinti tervezési munkákat Tervező nem folytatja, a további véleményezési és jóváhagyási dokumentációkból a jelen szerződés szerinti tervezési területet kihagyja. Felek megállapodnak, hogy ennek

bekövetkeztét a Megrendelő részéről szerződésszegésnek tekintik és a jelen szerződés alapján a településrendezési tervek módosítására irányuló eljárást azon szakaszában lezárják. A lezárás a Megrendelő és a Tervező közösen aláírt jegyzőkönyvben rögzített egybehangzó nyilatkozatával történhet. Tervező ebben az esetben jogosult a kiegyenlített számlák szerinti tervezési díjat teljes egészében megtartani.

### **13. Egyéb megállapodások:**

A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - a Megrendelő részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2021. december 14. napján hozott, 1746/2021 (XII.14.) számú határozata felhatalmazásával, – jóváhagyólag és cégszerűen 6 példányban írták alá, melyből 4 példány a Megrendelőt, 2 példány a Tervezőt illet.

Dunavarsány, 2022. február .....

Budapest, 2022.....

.....  
**Gergőné Varga Tünde**

polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata  
mint Megrendelő

.....  
**dr. Szilágyi Ákos**

.....  
**Berényi Mária**  
Urbanitás Kft., ügyvezető  
mint Tervező

## TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

*egyrésztől* **Dunavarsány Város Önkormányzata**  
2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.  
adószám: 15730875-2-13  
törzskönyvi azonosító száma: 730875  
képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,  
továbbiakban: **Önkormányzat, Megrendelő**

*másrésztől* **Bablana Trade Kft.**  
címe: 2660 Balassagyarmat, Ady E. u. 31.  
e-mail: [balazs.dezso@bablenatrade.hu](mailto:balazs.dezso@bablenatrade.hu)  
adószám: 11203252-2-12  
cégjegyzék szám: 12-09-001945  
képviseli: Bablana László  
továbbiakban: **Költségviselő,**

*harmadrésztől* **URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.**  
címe: 1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3.  
adószám: 10368688-2-43  
azonosítók: Cg 01-09067788  
statisztikai számjel: 10368688-6831-113-01  
képviseli: Berényi Mária ügyvezető,  
továbbiakban: **Tervező,**

felek együttesen említve: **Felek,**

### Előzmények

- A. Az Önkormányzat Képviselő-testülete 173/2021. (XII.14.) számú határozatával
- támogatta a Bablana Trade kft., mint fejlesztő és kérelmező által benyújtott telepítési tanulmánytervben bemutatott kezdeményezést, Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását;
  - vállalja az önkormányzattal kötött tervezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, valamint a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését;
  - felkérte a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a kérelmezőt.
- B. Az A. pont szerinti munkákat a Felek az alábbiak szerint kívánják megvalósítani:

#### 1. A szerződés tárgya:

Megrendelő megrendeli, Tervező pedig elvállalja, hogy elkészíti Dunavarsány Város hatályos településrendezési eszközei módosításának tervezési munkáit az Előzményekben szereplő feladatokra vonatkozóan.

#### 2. A Tervező a tervezési munkákat az alábbi tartalommal köteles elkészíteni:

- I. **Megalapozó vizsgálat:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet. (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. sz. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:
- Helyzetfeltáró munkarész
  - Helyzetelemző munkarész
  - Helyzetértékelő munkarész

- II. **Program és Alátámasztó javaslatok:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:
1. A területi terveknek való megfelelés igazolása
  2. A biológiai aktivitásérték szintentartásának igazolása
  3. Tájrendezési javaslat
  4. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
  5. Közlekedési javaslatok
  6. Közműfejlesztési javaslatok
  7. Környezeti hatások és feltételek
  8. Szabályozási koncepció
  9. Beépítési terv

- III. **Egyeztetési anyag** a Korm. rendelet szerinti tartalmi követelményeknek való megfeleléssel
1. Megalapozó vizsgálat
  2. A Településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) módosítása
    - 2.1. A TSZT alátámasztó munkarészei
    - 2.2. A TSZT módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (határozat-tervezet, a Szerkezeti tervlap módosítási javaslata)
  3. A helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása
    - 3.1. A HÉSZ módosítás alátámasztó munkarészei
    - 3.2. A HÉSZ módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (rendelet-tervezet, a Szabályozási terv módosítási javaslata)

Dunavarsány hatályos Településszerkezeti tervének módosítása (A): Határozat tervezet a módosításához és annak mellékleteként a Településszerkezeti tervlap módosítási javaslata.

Dunavarsány hatályos Építési Szabályzatának módosítása (A): Rendelet-tervezet az Építési Szabályzat módosítási javaslata. A rendelet tervezete a jogalkotásról szóló 2020. évi CXXX. törvény, valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet előírásai szerint készül.

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendelete a településképvédelméről módosítása (B): Rendelet tervezet a módosításhoz a rendelet mellékleteivel együtt.

Egyéb, más jogszabályokon alapuló munkarészek: A tervezési feladatok előzetes megítélése alapján nem szükséges a tervezéshez kapcsolódóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti Környezeti vizsgálat készítése, így azt a tervezési díj sem tartalmazza. Amennyiben valamely érintett hatóság mégis Környezeti vizsgálat elkészítését kéri, akkor az önálló feladatként kerülhet végrehajtásra, külön szerződésben, vagy ezen szerződés módosításával, mely érinti a szerződéses összeget.

Dunavarsány egész települést lefedő Örökségvédelmi hatástanulmánya jelen tervezési feladathoz is felhasználható, így önálló új Örökségvédelmi hatástanulmány elkészítését kéri, akkor az önálló feladatként kerülhet végrehajtásra, külön szerződésben, vagy ezen szerződés módosításával, mely érinti a szerződéses összeget.

#### IV. **Végső szakmai véleményezési anyag**

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően módosított, végső véleményezési dokumentáció elkészítése.

#### V. **Testületi jóváhagyásra előkészített anyag**

A végső szakmai vélemény alapján a tervek előkészítése jóváhagyásra.

#### VI. **Jóváhagyott TSZT és HÉSZ módosítás** leszállítása egységes szerkezetű jóváhagyott munkarészekkel.

### 3. Határidők, szállítási példányszám:

I. ütem: Megalapozó vizsgálat, Program- és alátámasztó javaslat (önkormányzati belső egyeztetés)

Szállítási határidő: Szerződéskötéstől számított 90 nap

Szállítási példányszám: az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre a Megrendelőnek és a költségviselőnek is.

**II. ütem: Egyeztetési anyag - Partnerségi és államigazgatási egyeztetés, végén önkormányzati döntés**

Szállítási határidő: I. ütem szerinti munkarészekre érkező önkormányzati válasz kézhezvételétől számított 00 nap

Szállítási példányszám: Megrendelőnek: a véleményezést kérők számától függően papír alapú dokumentáció + CD-k

Költségviselőnek: Az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre

**III. ütem: Partnerségi és államigazgatási vélemények összefoglalójának elkészítése, egyeztetési eljárás lezárása (önkormányzati döntés):**

Szállítási határidő: II. ütem szerinti munkarészekre beérkező utolsó vélemény kézhezvételétől számított **15 nap**

Szállítási példányszám: vélemények összefoglalója (digitális formában)

**IV. ütem: Végző véleményezési dokumentáció**

Szállítási határidő: A partnerségi és államigazgatási egyeztetést lezáró önkormányzati döntéstől számított 15 nap

Szállítási példányszám: Megrendelőnek 2 pld. papír alapú dokumentáció + 2 pld. CD

Költségviselőnek: Az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre

**V. ütem: Testületi jóváhagyásra előkészített anyag (Önkormányzati döntés)**

Szállítási határidő: A végző szakmai vélemény beérkezésétől számított 15 nap

Szállítási példányszám: Csak a jóváhagyandó munkarészek kerülnek szállításra

Megrendelőnek: 3 pld. papír alapon + 2 pld. CD

Költségviselőnek: Az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre

**VI. ütem: Jóváhagyott tervek szállítása**

Szállítási határidő: A 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet szerint

Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 2 pld. papír alapú dokumentáció + a szükséges mennyiségű pl. CD, valamint az egységes szerkezetű TSZT és HÉSZ jóváhagyott munkarészeiből 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD

**4. Tervezési díj és kifizetésének ütemezése:**

**4.1.** Megrendelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Tervező által számlázott összeget 15 banki munkanapon belül az alábbi 4.2. pontban rögzített ütemezés szerint Tervezőnek közvetlenül megfizeti.

**4.2.** A tervezési díj Megrendelő részére: 400.000 forint + 27 % Áfa, azaz Négyszázezer forint + 27 % Áfa. A tervezési díj az alábbiak szerinti költségeket foglalja magában:

4.2.1. Tervezési díj Dunavarsány Város Településrendezési eszközei felülvizsgálata és módosítása a magasabb szintű jogszabályi kötelezettségek miatt, valamint a felmerült önkormányzati, főépítészti módosítási szándékok, javaslatok szerint 400.000 forint + ÁFA, azaz Négyszázezer forint + ÁFA.

- a) 1. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 50%-a, a 3. pont II. ütemének teljesítését követően;
- b) 2. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 30%-a, a 3. pont IV. ütemének teljesítését követően;
- c) 3. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 10%-a, a 3. pont V. ütemének teljesítését követően;
- d) végszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 10%-a, a 3. pont VI. ütemének teljesítését követően.

**4.3.** A tervezési díj magában foglalja a tárgyi dokumentáció Önkormányzat által igényelt fórumokon, egyeztetéseken történő Tervező általi bemutatását.

**4.4.** A tervezési díj nem tartalmazza az illetékes hatóságok által egyéb jogszabályok alapján előírható szakvélemények, hatásvizsgálatok, stb. (pl. környezeti vizsgálat) díját – amennyiben ezek elkészítését az illetékes hatóságok igénylik, úgy a Megrendelő vállalása mellett, jelen szerződés módosítása szükséges.

**4.5.** A Megrendelő tudomásul veszi, hogy a megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak.

## **5. Adatszolgáltatás:**

**5.1.** A Megrendelő adatszolgáltatásként az alábbi adatokat adja át a Tervezőnek:

- digitális adatszolgáltatások a LTK-on keresztül,
- a hatályos tervek felhasználhatóságának biztosítása,
- a birtokában lévő egyéb, a tervezéshez szükséges adatok, tanulmányok, dokumentációk.

## **6. Felelősség:**

**6.1.** A Megrendelő és Tervező között a jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket a Felek kötelesek egymás között békés úton rendezni.

**6.2.** Megrendelő vállalja a dokumentáció készítése alatt a jogszabályi előírások szerinti egyeztetési eljárások lefolytatását, a dokumentáció Képviselő-testület elé való terjesztését, de a Képviselő-testület döntéséért felelősséget nem vállal.

**6.3.** A szerzői jogra vonatkozóan a Felek megállapodnak abban, hogy a teljesítéssel a Tervező nem adja át a mű személyhez fűződő szerzői jogát, az továbbra is a Tervezőt illeti meg. Megrendelő a teljesítést követően a szellemi alkotást saját tevékenységi körében felhasználhatja, nyilvánosságra hozhatja, illetve harmadik személy részére továbbtervezés céljából átadhatja.

**6.4.** A Tervező a tervdokumentációt a teljesítéskor hatályban lévő, a tervezésre vonatkozó előírások (jogszabály, szabvány, szabályzat, stb.) figyelembe vételével, a megoldás módját speciálisan szabályozó előírásoknak megfelelően készíti el. Ha a tervdokumentáció ennek megfelel, a teljesítés e vonatkozásában szerződésszerű.

## **7. Egyeztetés:**

**7.1.** A Tervező a Megrendelő Önkormányzat Képviselő-testülete és Bizottságai döntéseit, a szakhatóságok és államigazgatási szervek véleményét köteles a terven átvezetni.

**7.2.** A Megrendelő jogosult és köteles a tervezési munkát figyelemmel kísérni, a már elkészült munkarészekről konzultálni, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni. Ha a tárgyi tervezési feladat teljesítéséhez olyan tevékenység válna szükségessé a Megrendelő rendelkezése folytán – hatósági intézkedés, jogszabályváltozás következtében -, melyet a Tervező nem vehetett figyelembe (kivéve tervezői mulasztás esetén), illetve amely megoldástól a Felek kölcsönös egyetértéssel tekintettek el, úgy a Felek a szerződést közös megegyezéssel módosítják.

**7.3.** A Tervező a Megrendelő kéréseit egyeztetve, a hatályos jogszabályi keretek figyelembe vételével a dokumentációba beépíti.

**7.4.** Tervező az államigazgatási szervek, szakhatóságok által igényelt egyeztetéseket lefolytatja.

**7.5.** A véleményezési eljárásban érintettek meghívásáról a Megrendelő gondoskodik, a tárgyalásról jegyzőkönyv készül. A Tervező vállalja a Megrendelővel való egyeztetést.

**7.6.** A Tervező jogosult a tárgyi tervezési munka elvégzéséhez altervezőket, szakértőket bevonni. Ezek díjazására a szerződés keretösszege nyújt fedezetet.

**7.7.** Tervező az egyeztetésre továbbküldendő tervek módosítás-tervezetének 1 elektronikus példányát a Megrendelőnek megküldi jelen szerződésben rögzített elektronikus címre. Megrendelő vállalja az

egyeztetésre továbbküldendő terveket a Partnerségi egyeztetés szabályai szerint határidőben elhelyezi a [www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu) honlapon.

7.8. Tervező a teljesítési, részteljesítési határidő előtt is teljesíthet és számlázhat.

## 8. Nyilatkozattétel, kapcsolattartás

A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:

- a) **a Megrendelő részéről:** Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., [titkarsag@dunavarsany.hu](mailto:titkarsag@dunavarsany.hu), +36-24/521-040),
- b) **a Költségviselő részéről:** Bablena László ügyvezető (2660 Balassagyarmat, Ady E. u. 31., [balazs.dezso@bablenatrade.hu](mailto:balazs.dezso@bablenatrade.hu), +36-30-294 7604).
- c) **a Tervező részéről:** Berényi Mária ügyvezető igazgató (1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3., [urbanitas@urbanitas.hu](mailto:urbanitas@urbanitas.hu), +36-1/466-2018).

## 9. Fizetési garanciák:

Megrendelő kijelenti, hogy tárgyi munka díjellenértéke rendelkezésére áll, annak kifizetését garantálja, kijelenti továbbá, hogy a tervezéssel kapcsolatban eljárásra és a tervezési szerződés aláírására jogosult és ez nem sérti egyéb fél érdekeit.

## 10. Igazolás:

Megrendelő igazolja a dokumentálás egyes szakaszaiban az elkészített anyag számlázásához szükséges készültségi fokát a szállítástól számított 15 napon belül.

## 11. Elállás

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés 4.11. pontja szerint kibocsátott számlák megfizetése határidőre nem történik meg, úgy a Tervező írásban a Megrendelő felé tett jelzését követően, jelen szerződés szerinti tervezési munkákat Tervező nem folytatja, a további véleményezési és jóváhagyási dokumentációkból a jelen szerződés szerinti tervezési területet kihagyja. Felek megállapodnak, hogy ennek bekövetkeztét a Megrendelő részéről szerződésszegésnek tekintik és a jelen szerződés alapján a településrendezési tervek módosítására irányuló eljárást azon szakaszában lezárják. A lezárás a Megrendelő és a Tervező közösen aláírt jegyzőkönyvben rögzített egybehangzó nyilatkozatával történhet. Tervező ebben az esetben jogosult a kiegyenlített számlák szerinti tervezési díjat teljes egészében megtartani.

## 13. Egyéb megállapodások:

A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - a Megrendelő részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2021. december 14. napján hozott, 171/2021 (XII.14.) számú határozata felhatalmazásával, – jóváhagyólag és cégszerűen 8 példányban írták alá, melyből 4 példány a Megrendelőt, 2 a Költségviselőt, 2 példány a Tervezőt illet.

Dunavarsány, 2022. ....

Budapest, 2022.....

.....  
**Gergőné Varga Tünde**  
Dunavarsány Város Önkormányzata  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
mint Megrendelő

.....  
**dr. Szilágyi Ákos**

.....  
**Berényi Mária**  
Urbanitás Kft.,  
ügyvezető  
mint Tervező

.....  
**Babléna László**  
Babléna Trade Kft.  
ügyvezető  
mint Költségviselő



## TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

*egyrésztől* **Dunavarsány Város Önkormányzata**  
2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.  
adószám: 15730875-2-13  
törzskönyvi azonosító száma: 730875  
képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,  
továbbiakban: **Önkormányzat, Megrendelő**

*másrésztől* **Kuni-Red Trade Kft.**  
címe: 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 12.  
e-mail: gabor.kunired@gmail.com  
adószám: 14500912-2-13  
cégjegyzék szám: 13-09-123766  
képviseli: Kunsági Gábor  
továbbiakban: **Költségviselő,**

*harmadrésztől* **URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.**  
címe: 1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3.  
adószám: 10368688-2-43  
azonosítók: Cg 01-09067788  
statisztikai számjel: 10368688-6831-113-01  
képviseli: Berényi Mária ügyvezető,  
továbbiakban: **Tervező,**

felek együttesen említve: **Felek,**

### Előzmények

- A. Az Önkormányzat Képviselő-testülete 171/2021. (XII.14.) számú határozatával
- támogatta a KUNI-RED TRADE kft., mint fejlesztő és kérelmező által benyújtott telepítési tanulmánytervben bemutatott kezdeményezést, Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását;
  - vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, valamint a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését;
  - felkérte a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a kérelmezőt.
- B. Az A. pont szerinti munkákat a Felek az alábbiak szerint kívánják megvalósítani:

#### 1. A szerződés tárgya:

Megrendelő megrendeli, Tervező pedig elvállalja, hogy elkészíti Dunavarsány Város hatályos településrendezési eszközei módosításának tervezési munkáit az Előzményekben szereplő feladatokra vonatkozóan.

#### 2. A Tervező a tervezési munkákat az alábbi tartalommal köteles elkészíteni:

- I. **Megalapozó vizsgálat:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet. (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. sz. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:
- Helyzetfeltáró munkarész
  - Helyzetelemző munkarész
  - Helyzetértékelő munkarész

II. **Program és Alátámasztó javaslatok:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:

1. A területi terveknek való megfelelés igazolása
2. A biológiai aktivitásérték szintentartásának igazolása
3. Tájrendezési javaslat
4. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
5. Közlekedési javaslatok
6. Közműfejlesztési javaslatok
7. Környezeti hatások és feltételek
8. Szabályozási koncepció
9. Beépítési terv

III. **Egyeztetési anyag** a Korm. rendelet szerinti tartalmi követelményeknek való megfeleléssel

1. Megalapozó vizsgálat
2. A Településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) módosítása
  - 2.1. A TSZT alátámasztó munkarészei
  - 2.2. A TSZT módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (határozat-tervezet, a Szerkezeti tervlap módosítási javaslata)
3. A helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása
  - 3.1. A HÉSZ módosítás alátámasztó munkarészei
  - 3.2. A HÉSZ módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (rendelet-tervezet, a Szabályozási terv módosítási javaslata)

Dunavarsány hatályos Településszerkezeti tervének módosítása (A): Határozat tervezet a módosításához és annak mellékleteként a Településszerkezeti tervlap módosítási javaslata.

Dunavarsány hatályos Építési Szabályzatának módosítása (A): Rendelet-tervezet az Építési Szabályzat módosítási javaslata. A rendelet tervezete a jogalkotásról szóló 2020. évi CXXX. törvény, valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet előírásai szerint készül.

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről módosítása (B): Rendelet tervezet a módosításhoz a rendelet mellékleteivel együtt.

Egyéb, más jogszabályokon alapuló munkarészek: A tervezési feladatok előzetes megítélése alapján nem szükséges a tervezéshez kapcsolódóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti Környezeti vizsgálat készítése, így azt a tervezési díj sem tartalmazza. Amennyiben valamely érintett hatóság mégis Környezeti vizsgálat elkészítését kéri, akkor az önálló feladatként kerülhet végrehajtásra, külön szerződésben, vagy ezen szerződés módosításával, mely érinti a szerződéses összeget.

Dunavarsány egész települést lefedő Örökségvédelmi hatástanulmánya jelen tervezési feladathoz is felhasználható, így önálló új Örökségvédelmi hatástanulmány elkészítését kéri, akkor az önálló feladatként kerülhet végrehajtásra, külön szerződésben, vagy ezen szerződés módosításával, mely érinti a szerződéses összeget.

IV. **Végső szakmai véleményezési anyag**

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően módosított, végső véleményezési dokumentáció elkészítése.

V. **Testületi jóváhagyásra előkészített anyag**

A végső szakmai vélemény alapján a tervek előkészítése jóváhagyásra.

VI. **Jóváhagyott TSZT és HÉSZ módosítás** leszállítása egységes szerkezetű jóváhagyott munkarészekkel.

**3. Határidők, szállítási példányszám:**

I. ütem: Megalapozó vizsgálat, Program- és alátámasztó javaslat (önkormányzati belső egyeztetés)

Szállítási határidő: Szerződéskötéstől számított 90 nap

Szállítási példányszám: az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre a Megrendelőnek és a költségviselőnek is.

**II. ütem: Egyeztetési anyag - Partnerségi és államigazgatási egyeztetés, végén önkormányzati döntés**

Szállítási határidő: I. ütem szerinti munkarészekre érkező önkormányzati válasz kézhezvételétől számított 00 nap

Szállítási példányszám: Megrendelőnek: a véleményezést kérők számától függően papír alapú dokumentáció + CD-k  
Költségviselőnek: Az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre

**III. ütem: Partnerségi és államigazgatási vélemények összefoglalójának elkészítése, egyeztetési eljárás lezárása (önkormányzati döntés):**

Szállítási határidő: II. ütem szerinti munkarészekre beérkező utolsó vélemény kézhezvételétől számított **15 nap**

Szállítási példányszám: vélemények összefoglalója (digitális formában)

**IV. ütem: Végző véleményezési dokumentáció**

Szállítási határidő: A partnerségi és államigazgatási egyeztetést lezáró önkormányzati döntéstől számított 15 nap

Szállítási példányszám: Megrendelőnek 2 pld. papír alapú dokumentáció + 2 pld. CD  
Költségviselőnek: Az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre

**V. ütem: Testületi jóváhagyásra előkészített anyag (Önkormányzati döntés)**

Szállítási határidő: A végző szakmai vélemény beérkezésétől számított 15 nap

Szállítási példányszám: Csak a jóváhagyandó munkarészek kerülnek szállításra  
Megrendelőnek: 3 pld. papír alapon + 2 pld. CD  
Költségviselőnek: Az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre

**VI. ütem: Jóváhagyott tervek szállítása**

Szállítási határidő: A 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet szerint

Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 2 pld. papír alapú dokumentáció + a szükséges mennyiségű pl. CD, valamint az egységes szerkezetű TSZT és HÉSZ jóváhagyott munkarészeiből 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD

**4. Tervezési díj és kifizetésének ütemezése:**

**4.1.** Megrendelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Tervező által számlázott összeget 15 banki munkanapon belül az alábbi 4.2. pontban rögzített ütemezés szerint Tervezőnek közvetlenül megfizeti.

**4.2.** A tervezési díj Megrendelő részére: 850.000 forint + 27 % Áfa, azaz Nyolcszázötvenezer forint + 27 % Áfa. A tervezési díj az alábbiak szerinti költségeket foglalja magában:

4.2.1. Tervezési díj Dunavarsány Város Településrendezési eszközei felülvizsgálata és módosítása a magasabb szintű jogszabályi kötelezettségek miatt, valamint a felmerült önkormányzati, főépítészli módosítási szándékok, javaslatok szerint 700.000 forint + ÁFA, azaz Hétszázezer forint + ÁFA.

- a) 1. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 50%-a, a 3. pont II. ütemének teljesítését követően;
- b) 2. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 30%-a, a 3. pont IV. ütemének teljesítését követően;
- c) 3. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 10%-a, a 3. pont V. ütemének teljesítését követően;
- d) végszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 10%-a, a 3. pont VI. ütemének teljesítését követően.

4.2.2. Tervezési díj Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképző védelméről szóló 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendeletének módosítása tervezési feladathoz kapcsolódóan 150.000 forint + ÁFA összegben, azaz Egyszázötvenezer forint + ÁFA összegben.

- a) 1. részszámla: a 4.2.2. pont szerinti tervezési díj 50%-a, a 3. pont II. ütemének teljesítését követően;
- b) 2. részszámla: a teljes tervezési díj 30%-a, IV. ütem: Végző véleményezési dokumentáció;
- c) 3. részszámla: a teljes tervezési díj 10%-a, V. ütem: Testületi jóváhagyásra előkészített anyag
- d) végszámla: a teljes tervezési díj 10 %-a, VI. ütem: Jóváhagyott tervek dokumentálása.

4.3. A tervezési díj magában foglalja a tárgyi dokumentáció Önkormányzat által igényelt fórumokon, egyeztetéseken történő Tervező általi bemutatását.

4.4. A tervezési díj nem tartalmazza az illetékes hatóságok által egyéb jogszabályok alapján előírható szakvélemények, hatásvizsgálatok, stb. (pl. környezeti vizsgálat) díját – amennyiben ezek elkészítését az illetékes hatóságok igénylik, úgy a Megrendelő vállalása mellett, jelen szerződés módosítása szükséges.

4.5. A Megrendelő tudomásul veszi, hogy a megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak.

## **5. Adatszolgáltatás:**

5.1. A Megrendelő adatszolgáltatásként az alábbi adatokat adja át a Tervezőnek:

- digitális adatszolgáltatások a LTK-on keresztül,
- a hatályos tervek felhasználhatóságának biztosítása,
- a birtokában lévő egyéb, a tervezéshez szükséges adatok, tanulmányok, dokumentációk.

## **6. Felelősség:**

6.1. A Megrendelő és Tervező között a jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket a Felek kötelesek egymás között békés úton rendezni.

6.2. Megrendelő vállalja a dokumentáció készítése alatt a jogszabályi előírások szerinti egyeztetési eljárások lefolytatását, a dokumentáció Képviselő-testület elé való terjesztését, de a Képviselő-testület döntéséért felelősséget nem vállal.

6.3. A szerzői jogra vonatkozóan a Felek megállapodnak abban, hogy a teljesítéssel a Tervező nem adja át a mű személyhez fűződő szerzői jogát, az továbbra is a Tervezőt illeti meg. Megrendelő a teljesítést követően a szellemi alkotást saját tevékenységi körében felhasználhatja, nyilvánosságra hozhatja, illetve harmadik személy részére továbbtervezés céljából átadhatja.

6.4. A Tervező a tervdokumentációt a teljesítéskor hatályban lévő, a tervezésre vonatkozó előírások (jogszabály, szabvány, szabályzat, stb.) figyelembe vételével, a megoldás módját speciálisan szabályozó előírásoknak megfelelően készíti el. Ha a tervdokumentáció ennek megfelel, a teljesítés e vonatkozásában szerződészerű.

## **7. Egyeztetés:**

7.1. A Tervező a Megrendelő Önkormányzat Képviselő-testülete és Bizottságai döntéseit, a szakhatóságok és államigazgatási szervek véleményét köteles a terven átvezetni.

7.2. A Megrendelő jogosult és köteles a tervezési munkát figyelemmel kísérni, a már elkészült munkarészekről konzultálni, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni. Ha a tárgyi tervezési feladat teljesítéséhez olyan tevékenység válna szükségessé a Megrendelő rendelkezése folytán – hatósági intézkedés, jogszabályváltozás következtében -, melyet a Tervező nem vehetett figyelembe (kivéve tervezői mulasztás esetén), illetve amely megoldástól a Felek kölcsönös egyetértéssel tekintettek el, úgy a Felek a szerződést közös megegyezéssel módosítják.

7.3. A Tervező a Megrendelő kéréseit egyeztetve, a hatályos jogszabályi keretek figyelembe vételével a dokumentációba beépíti.

7.4. Tervező az államigazgatási szervek, szakhatóságok által igényelt egyeztetéseket lefolytatja.

7.5. A véleményezési eljárásban érintettek meghívásáról a Megrendelő gondoskodik, a tárgyalásról jegyzőkönyv készül. A Tervező vállalja a Megrendelővel való egyeztetést.

7.6. A Tervező jogosult a tárgyi tervezési munka elvégzéséhez altervezőket, szakértőket bevonni. Ezek díjazására a szerződés keretösszege nyújt fedezetet.

7.7. Tervező az egyeztetésre továbbküldendő tervek módosítás-tervezetének 1 elektronikus példányát a Megrendelőnek megküldi jelen szerződésben rögzített elektronikus címre. Megrendelő vállalja az egyeztetésre továbbküldendő terveket a Partnerségi egyeztetés szabályai szerint határidőben elhelyezi a [www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu) honlapon.

7.8. Tervező a teljesítési, részteljesítési határidő előtt is teljesíthet és számlázhat.

## 8. Nyilatkozattétel, kapcsolattartás

A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:

- a) **a Megrendelő részéről:** Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., [titkarsag@dunavarsany.hu](mailto:titkarsag@dunavarsany.hu), +36-24/521-040),
- b) **a Költségviselő részéről:** Kunsági Gábor ügyvezető (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 12., [gabor.kunired@gmail.com](mailto:gabor.kunired@gmail.com), +36-20-2180672).
- c) **a Tervező részéről:** Berényi Mária ügyvezető igazgató (1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3., [urbanitas@urbanitas.hu](mailto:urbanitas@urbanitas.hu), +36-1/466-2018).

## 9. Fizetési garanciák:

Megrendelő kijelenti, hogy tárgyi munka díjellenértéke rendelkezésére áll, annak kifizetését garantálja, kijelenti továbbá, hogy a tervezéssel kapcsolatban eljárásra és a tervezési szerződés aláírására jogosult és ez nem sérti egyéb fél érdekeit.

## 10. Igazolás:

Megrendelő igazolja a dokumentálás egyes szakaszaiban az elkészített anyag számlázásához szükséges készültségi fokát a szállítástól számított 15 napon belül.

## 11. Elállás

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés 4.11. pontja szerint kibocsátott számlák megfizetése határidőre nem történik meg, úgy a Tervező írásban a Megrendelő felé tett jelzését követően, jelen szerződés szerinti tervezési munkákat Tervező nem folytatja, a további véleményezési és jóváhagyási dokumentációkból a jelen szerződés szerinti tervezési területet kihagyja. Felek megállapodnak, hogy ennek bekövetkeztét a Megrendelő részéről szerződésszegésnek tekintik és a jelen szerződés alapján a településrendezési tervek módosítására irányuló eljárást azon szakaszában lezárják. A lezárás a Megrendelő és a Tervező közösen aláírt jegyzőkönyvben rögzített egybehangzó nyilatkozatával történhet. Tervező ebben az esetben jogosult a kiegyenlített számlák szerinti tervezési díjat teljes egészében megtartani.

## 13. Egyéb megállapodások:

A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - a Megrendelő részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2021. december 14. napján hozott, 171/2021 (XII.14.) számú határozata felhatalmazásával, – jóváhagyólag és cégszerűen 8 példányban írták alá, melyből 4 példány a Megrendelőt, 2 a Költségviselőt, 2 példány a Tervezőt illet.

Dunavarsány, 2022. február.....

Budapest, 2022.....

---

**Gergőné Varga Tünde**  
Dunavarsány Város Önkormányzata  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
mint Megrendelő

**dr. Szilágyi Ákos**

**Berényi Mária**  
Urbanitás Kft.,  
ügyvezető  
mint Tervező

---

**Kunsági Gábor**  
Kuni-Red Trade Kft.  
ügyvezető  
mint Költségviselő

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrésztől

### Dunavarsány Város Önkormányzata

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

adószám: 15730875-2-13

törzskönyvi azonosító száma: 730875

képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,

továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrésztől

### Kuni-Red Trade Kft.

címe: 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 12.

e-mail: [gabor.kunired@gmail.com](mailto:gabor.kunired@gmail.com)

adószám: 14500912-2-13

cégjegyzék szám: 13-09-123766

képviseli: Kunsági Gábor

### Kunsági Gábor

címe:

e-mail:

an:

szül idő, hely:

személyi azonosító szám:

adószám: személyi szám:

mint kötelezettségvállaló fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója**

### Vörös Edina

címe:

e-mail:

an:

szül idő, hely:

személyi azonosító szám:

adószám: személyi szám:

mint kötelezettségvállaló fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója**,

felek együttesen említve: **Felek**, kötöttek, az alábbi feltételekkel:

### Előzmények

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 171/2021. (XII.14.) számú határozatával

- támogatta a KUNI-RED TRADE kft., mint fejlesztő és kérelmező által benyújtott telepítési tanulmánytervben bemutatott kezdeményezést, Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását;
- vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, valamint a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését;
- felkérte a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a kérelmezőt.

.....  
*Gergőné Varga Tünde*    *dr. Szilágyi Ákos*  
polgármester    jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
*Kunsági Gábor*    *Vörös Edina*  
*Kuni-Red Trade Kft.*    Cél megvalósítója/Fejlesztő  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

2. A Cél megvalósítója tulajdonosa a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 0138/70, 0138/71 hrsz-ú ingatlanoknak:

Ingtalan (hrsz)	Tulajdonos	Teljes terület/ Fejlesztési terület (m <sup>2</sup> )	Művelési ág
0138/70	Vörös Edina tulajdoni hányad: 1/2 Kunsági Gábor tulajdoni hányad: 1/2	2983	kivett töltés
0138/71	Vörös Edina Kunsági Gábor	27017	kivett töltés

A fenti ingatlanok (továbbiakban: Ingatlanok) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja jelen megállapodás 1. számú mellékletét képezi.

#### A szerződés célja

3. A fejlesztési területen, a Dunavarsány, 0138/70 és 0138/71 hrsz-ú ingatlanokon a Cél megvalósítója a területre vonatkozó településrendezési tervmódosítás jóváhagyása után az Önkormányzat céljaival megegyező fejlesztést, beruházást kíván megvalósítani a településrendezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.
4. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat az 1. és 3. pontban meghatározott célok megvalósítása érdekében – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében – az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. § -a alapján jelen szerződéssel településrendezési szerződést köt a Cél megvalósítójával arra vonatkozóan, hogy a Szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a jelen szerződésen alapulva kizárólag a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Cél megvalósítója kizárólag saját költségén megvalósítsa. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzatot terhelő azon fejlesztések esetében, amelyek csak részben kapcsolódnak a jelen szerződés tárgyát képező fejlesztéshez, törekszenek a költségek megosztását célzó megállapodások megkötésére.

#### A szerződés tárgya

5. A jelen Szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 3. és 4. pontban meghatározott célok megvalósításához.

#### A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

6. A fejlesztési terület megegyezik az Urbanitás Kft. által, a Kuni-Red Trade Kft. részére készített, a „Dunavarsány város településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséhez a 0138/70 és 0138/71 helyrajzi számú telkek területére” megnevezésű Telepítési tanulmánytervben bemutatott területtel.
7. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául a létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a vonatkozó jogszabály alapján elkészült „Dunavarsány város településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséhez a 0138/70 és 0138/71 helyrajzi számú telkek területére” dokumentáción és a Cél megvalósítójának vállalásán alapul. E szerint a Cél megvalósítóját terhelő fejlesztési kötelezettségek a következők:
- 7.1. Telekalakítással a fejlesztési területen kialakítható ingatlanok legfeljebb Telepítési tanulmánytervben meghatározott maximális darabszámban: 11 db ingatlan (7 db lakóingatlan, 2 db közjóléti erdő funkciójú ingatlan, 2 db út funkciójú ingatlan);

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. Szilágyi Ákos  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Kunsági Gábor** **Vörös Edina**  
**Kuni-Red Trade Kft.** Cél megvalósítója/Fejlesztő  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:



- 7.2. Prognosztizált telkek száma: 7 db telekalakítást követően, építhető és kialakítható épületek száma összességében: 7 db lakóépület, továbbá (ha tervezett egyéb rendeltetésű épület) legfeljebb a Telepítési tanulmánytervben meghatározott maximális darabszámban;
- 7.3. Prognosztizált maximálisan építhető és kialakítható lakás száma építési telkenként: 4 db a 0138/70 helyrajzi számú ingatlanon telkenként, összesen 20 db lakás, továbbá a 0138/71 helyrajzi számú ingatlanon telekalakítást követően kialakítandó 2 ingatlanon ingatlanonként 1-1 lakóingatlan, 1-1 melléképülettel;
- 7.4. A lakófunkciót kiszolgáló gépjármű tároló helyeket alakít ki a beépítésre szánt ingatlanokon belül;
- 7.5. Biztosítja az ivóvíz kiépítését a víziközmű hálózat fejlesztésével a víziközmű szolgáltató nyilatkozatai alapján.
- 7.6. Kiépíti és biztosítja a szennyvízellátást, egyedi közmű pótló berendezéssel, a víziközmű szolgáltató nyilatkozatai alapján, a szennyvíz-hálózat kapacitásának rendelkezésre állása esetén hálózatot fejleszt a víziközmű szolgáltató megfelelő nyilatkozatai alapján;
- 7.7. Az elektromos ellátást kiépíti a meglévő hálózatról megoldható hálózatfejlesztéssel;
- 7.8. Közvilágítási hálózatot épít;
- 7.9. Törekszik a megújuló energiaforrások hasznosítására napelemes-fotovoltaikus rendszer kiépítésével;
- 7.10. Az 5542 helyrajzi számú, magántulajdonban lévő kivett út folytatásaként tervezett 16 méter széles települési gyűjtőút, a kialakuló 12 méter széles magánút és a 0121 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú kivett közút esetében az ingatlanokat érintő szakaszokon útstabilizálást végez, szikkasztó árkokat épít, zöldsávot alakít ki.
8. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben a fejlesztés megvalósítását a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott településrendezési eszközök kellő időben történő módosításával lehetővé teszi.

#### **A fejlesztés tervezett ütemezése, a teljes beruházás ütemterve**

9. A 7. pontban foglalt településfejlesztési célok megvalósításához az egyes ütemek megvalósításának határidejét az alábbiak szerint határozzák meg:
- I. ütem: településrendezési eszközök módosítását követően a telekalakítási eljárás lefolytatása 2022. szeptember 01. határidőig;
  - II. ütem: létesítmények és közművek kiépítése 2024. augusztus 30. határidőig;
  - III. ütem: utak stabilizálása, szikkasztó árkok kialakítása 2025. augusztus 30. határidőig.
10. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a 7. pontban részletezett és a 9. pontban ütemezett fejlesztést saját költségén, illetőleg szükség esetén külső forrás bevonásával végzi el, a fejlesztéshez kapcsolódó SZT-ben előírt közterület és közműellátás kialakításának, fejlesztésének, valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattól sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a szerződés aláírásával a Cél megvalósítója kifejezetten lemond. A településfejlesztési feladatok megvalósításával összefüggésben a Cél megvalósítójának feladatát képezi különösen azok:
- a) előkészítésének,
  - b) tervezetésének,
  - c) megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
  - d) kiviteli tervei elkészítésének,
  - e) megépítésének,
  - f) szüksége esetén használatbavételi engedélyek beszerzésének,
  - g) műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
  - h) megvalósulási dokumentációk az egyes településfejlesztési célok tekintetében, mint közművek, utak, stb.,
  - i) az elkészült közcélú létesítmények Magyar Államnak, Önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának

.....  
**Gergőné Varga Tünde**     **dr. Szilágyi Ákos**  
 polgármester     jegyző, mint ellenjegyző  
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Kunsági Gábor**  
**Kuni-Red Trade Kft.**  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

.....  
**Vörös Edina**  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

saját költségen való viselése.

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési, elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. A Cél megvalósítója az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását, az egyes tervek előzetes Önkormányzati jóváhagyásra történő benyújtását és egyeztetését.

A Cél megvalósítója az Önkormányzat által meghatározott műszaki tartalom szerinti útstabilizációt végez, továbbá Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi közutak kezelésének szabályairól szóló 4/2020. (III.11.) számú rendelete szerinti közútkezelői hozzájárulást kéri. A műszaki előírás és a megfelelő közútkezelői hozzájárulások alapján kialakított utat, annak elkészültét követően a Cél megvalósítója készre jelenti.

11. A Cél megvalósítója a 9. és 10. pontban leírt beruházásokat saját költségére végzi, így az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – megtérítési igényrel nem élhet, ilyen igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
12. A fejlesztés következtében az Önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített – a fejlesztéshez közvetlenül kapcsolódó – az Önkormányzat által igazolt, ténylegesen felmerülő többletköltségeket a Cél megvalósítója köteles átvállalni.
13. A Cél megvalósítója vállalja a 6. pontban meghatározott fejlesztési terület kiépítésének ütemezéséhez illeszkedően, a fejlesztési céljának részeként, hogy
  - a) az 5531/1 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület és a 0121 helyrajzi számú kivett közút közötti megközelítőleg 170 méter hosszú szakaszon, valamint a 71.1. pont szerinti, telekalakítást követően kialakuló 12 méter szélességű magánúton útstabilizálást végez, szikkasztó árkot épít, zöldsávot alakít ki. A stabilizálásra kerülő útszakasz minimális műszaki tartalma: az útszakasz az útalap megbontása és erősítése nélkül is aszfaltozható legyen, ezért az út kialakítása tartalmazza a 20 cm vastagságú 0/60-as szemeloszlású zúzott, tömörített beton alkalmazását;
  - b) kiépíti az a) pont szerinti utakon a 9. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az Építési Szabályzat és Szabályozási Terv szerinti felhasználáshoz szükséges közműveket – vezetékes szennyvíz, ivóvíz, stb. – a közmű üzemeltetőkkel együttműködve, és a közműveket a szolgáltatóknak, a Magyar Államnak, ill. az Önkormányzat részére térítés nélkül átadja, tudomásul véve, hogy a közmű üzemeltetők és az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át ezeket, ha a kiépítés szabványos minőségben történt. Az átadás időpontja a vezetékek elkészültekor, legkésőbb az üzemeltetés megkezdését megelőzően, az átadás módja műszaki átadás-átvételi eljárás keretében, a közmű szolgáltatók által meghatározott megvalósulási dokumentáció átadásával történhet;
  - c) kiépíti az a) pont szerinti utakat a 7. és 9. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az Építési Szabályzat szerint és a kialakult utat az Önkormányzat részére térítés nélkül átadja, kivételt képez ez alól a magánútként funkcionáló, magántulajdonban maradó utakat, tudomásul véve, hogy az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át, ha az az egyeztetett műszaki előírásoknak megfelelően történt. Az átadás műszaki átadás-átvételi eljárás keretében, az Önkormányzat által előírt megvalósulási tervdokumentáció szerint történik. A Cél megvalósítója jogosult véghatáridő előtt is teljesíteni. Az Önkormányzat vállalja, hogy út sikeres műszaki átadás-átvételének lezárásával, a Cél megvalósítójának írásbeli kezdeményezésére a 24. pont szerinti lépéseket haladéktalanul megkezdi, és a szükséges döntéseket meghozza;
14. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogüggyel kapcsolatban az Önkormányzat oldalán – őt terhelő - esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. **Szilágyi Akos**  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Kunsági Gábor** **Vörös Edina**  
**Kuni-Red Trade Kft.** Cél megvalósítója/Fejlesztő  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t a Cél megvalósítója köteles viselni.

15. A Felek tudomásul veszik, hogy a 7. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata, illetve a tervezés során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. A helyi építési szabályoknak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása miatti kötelező módosításból eredő mindennemű felelősségét az Önkormányzat kizárja, illetőleg a Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül – megtérítési igényrel éljen, ha a jelen Szerződés aláírásakor hatályos rendeletek alapján biztosított építési előírások módosítására a részletezett okok miatt kerül sor
16. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a terület beépítésénél olyan műszaki – építészeti és kertépítészeti – növénytelepítési megoldásokat alkalmaz, melyek nem eredményezik a meglévő táji - környezeti állapot romlását, illeszkednek a táji környezetbe és a helyi építészeti hagyományokhoz is.

### Egyéb megállapodások

17. A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:
- a) a Cél megvalósítója részéről: Kunsági Gábor (2336 Dunavarsány, K, ossuth Lajos utca 12.e-mail: [gabor.kunired@gmail.com](mailto:gabor.kunired@gmail.com), telefonszám: 06-20-218-0672)
- b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., [polgarmester@dunavarsany.hu](mailto:polgarmester@dunavarsany.hu) , +36-24/521-0401).
18. A Cél megvalósítója kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírására a szükséges jogosultsággal rendelkezik. A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, tévedésben nem voltak, a szerződésből az egyes feleket terhelő kötelezettségeket és illető jogosultságokat teljes körűen megismerték és megértették. A Cél megvalósítója rögzíti, hogy az általa a jelen szerződésben tett nyilatkozatok egybehangzó és teljes valós akaratukat tartalmazza, részükről rejtett indok vagy titkos fenntartás nem áll fenn, az ingatlannal kapcsolatos rendelkezési joguk nem korlátozott.
19. A jelen szerződés benyújtása és a felmerülő költségek viselése az illetékes földhivatal felé a Cél megvalósítójának a kötelezettsége.
20. Szerződő felek meghatalmazzák dr. Várhelyi Péter ügyvédet (Cím: 1118 Budapest, Köbölkút u. 8., KASZ: 36071119), hogy a jelen településrendezési szerződést elkészítse és ellenjegyezze, és a Feleket az illetékes földhivatal előtt képviselje.
21. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (5) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát az érintett Dunavarsány, 0138/70 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, a 0138/71 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára - az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik, telekalakítást követően az abból kialakuló ingatlan(ok)ra átvézetik. A Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti ingatlanokra a településrendezési szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. Jelen Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál.

.....  
*Gergőné Varga Tünde*     *dr. Szilágyi Ákos*  
polgármester     jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
*Kunsági Gábor*     *Vörös Edina*  
*Kuni-Red Trade Kft.*     Cél megvalósítója/Fejlesztő  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési szerződés megszűnését követő 30 munkanapon belül kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a feljegyzés törlését.

A Felek megállapodnak abban, hogy a Cél megvalósítójának írásbeli kezdeményezésére a településrendezési szerződés tényének az ingatlan-nyilvántartásban való törlése, a telekalakítást követően kialakult helyrajzi szám(ok)ról, a Szerződés teljesítését követően történhet. A készre jelentéstől számított 30 napon belül földhivatali átvezetésre alkalmas módon, a szükséges dokumentumok rendelkezésére állását követően, a törléshez szükséges kérelem aláírható.

22. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a 12. c) alpontban rögzített sikeres műszaki átadás-átvételének megtörténtét követő képviselő-testületi ülésen az Önkormányzat, dönt
- a) az út és a víziközművek átvételéről és jelen településrendezési szerződés megszűnéséről, valamint
- b) a *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 14/A. § (1) bekezdése alapján - „*Minden belterületi és olyan külterületi közterületet el kell nevezni, amely olyan ingatlanhoz vezet, amelyen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti épület található.*” és ugyanezen törvény 42. § szerint a „*képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át a közterület elnevezése.*” – az átvett közút elnevezéséről.
23. A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges határidőben az eljárásokat lefolytatja.
24. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy a jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
25. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Szerződő Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Ha az iratot annak térítvevénnnyel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem vesz át, úgy a második kézbesítési kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyításig – a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.
26. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. A Cél megvalósítója több jogutódja esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
27. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban Tulajdonos által vállalt kötelezettségek a Fejlesztési Terület tekintetében az Ingatlanok mindenkori tulajdonosait terhelik. Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlanok, vagy azok egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak minősül, és ez esetben jelen szerződés szerinti kötelezettségeket Tulajdonos köteles az új tulajdonosra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől.
28. A Cél megvalósítója az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra és/vagy teljesítésátvállalásra vonatkozó megállapodást.
29. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. **Szilágyi Ákos**  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Kunsági Gábor** **Vörös Edina**  
**Kuni-Red Trade Kft.** Cél megvalósítója/Fejlesztő  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

30. A Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Szerződő Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.
31. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés az alábbi esetekben megszűnik:
- a) a jelen szerződésben meghatározott fejlesztés megvalósulásával;
  - b) amennyiben az egyeztetési és véleményezési eljárás, vagy egyébként az Önkormányzat által megindított településrendezési eljárás során a véleményezők, szakhatóságok részéről a jelen szerződés szerinti fejlesztés és/vagy területrendezés elutasításra kerül, vagy olyan kifogás, igény merül fel, amely a fejlesztés megvalósulását lehetetlenné teszi, vagy gazdasági megvalósíthatóságát rontja, a határozat, vélemény, vagy előírás Felek tudomására jutásának időpontjában;
  - c) amennyiben a fejlesztés a Cél megvalósítója érdekkörében felmerülő bármely oknál fogva ellehetetlenül, a lehetetlenülés tényének az Önkormányzat felé történő bejelentésének időpontjában.
32. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a fejlesztés tárgyának a tervezési és engedélyezési folyamat során bekövetkezett változása figyelembe vétele érdekében jelen szerződést a fejlesztés megvalósítását lehetővé tévő településrendezési eszközöknek az Önkormányzat által történő módosítása jóváhagyását megelőzően közös megegyezéssel módosítják.
33. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
34. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitákat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatórtól függően – kikötik a Szigetszentmiklósi Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét.
35. Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, vagy érthetlenné válna.
36. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, – az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2021. december 14. napján hozott 171/2021. (XII.14.) számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 8 példányban írták alá, melyből 4 példány az Önkormányzatot, 4 példány a Cél megvalósítóját illet.

.....  
*Gergőné Varga Tünde*     *dr. Szilágyi Ákos*  
polgármester     jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
*Kunsági Gábor*     *Vörös Edina*  
*Kuni-Red Trade Kft.*     Cél megvalósítója/Fejlesztő  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

Dunavarsány, 2022. február ....

Dunavarsány, 2022. február.

.....  
**Dunavarsány Város Önkormányzata**  
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Önkormányzat

.....  
**Kuni-Red Trade Kft.**  
Kunsági Gábor  
ügyvezető  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

.....  
**Kunsági Gábor**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

.....  
**Vörös Edina**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. ....

## TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

*egyrésztől* **Dunavarsány Város Önkormányzata**  
címe: 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.  
adószám: 15730875-2-13  
törzskönyvi azonosító száma: 730875  
képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,  
továbbiakban: **Önkormányzat, Megrendelő**

*másrészről* **Borka László**  
címe: 2030 Érd Alsóvölgyi út 56/a  
an: Kálmán Rozália  
szül idő, hely: Budapest, 1971.május 14.  
adószám: 8381180570  
személyi szám: 17105140029  
továbbiakban: **Költségviselő,**

*harmadrésztől* **URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.**  
címe: 1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3.  
adószám: 10368688-2-43  
azonosítók: Cg 01-09067788  
statisztikai számjel: 10368688-6831-113-01  
képviseli: Berényi Mária ügyvezető,  
továbbiakban: **Tervező,**

felek együttesen említve: **Felek,**

### Előzmények

- A. Az Önkormányzat Képviselő-testülete 172/2021. (XII.14.) számú határozatával
- támogatta a Hrutka István, Borka László és a Vital Park kft., mint fejlesztő és kérelmező által benyújtott telepítési tanulmánytervben bemutatott kezdeményezést, Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását;
  - vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, valamint a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését;
  - felkérte a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a kérelmezőt.
- B. Az A. pont szerinti munkákat a Felek az alábbiak szerint kívánják megvalósítani:

#### 1. A szerződés tárgya:

Megrendelő megrendeli, Tervező pedig elvállalja, hogy elkészíti Dunavarsány Város hatályos településrendezési eszközei módosításának tervezési munkáit az Előzményekben szereplő feladatokra vonatkozóan.

#### 2. A Tervező a tervezési munkákat az alábbi tartalommal köteles elkészíteni:

- I. **Megalapozó vizsgálat:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet. (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. sz. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:
- Helyzetfeltáró munkarész
  - Helyzetelemző munkarész

### 3. Helyzetértékelő munkarész

II. **Program és Alátámasztó javaslatok:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:

1. A területi terveknek való megfelelés igazolása
2. A biológiai aktivitásérték szintentartásának igazolása
3. Tájrendezési javaslat
4. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
5. Közlekedési javaslatok
6. Közműfejlesztési javaslatok
7. Környezeti hatások és feltételek
8. Szabályozási koncepció
9. Beépítési terv

III. **Egyeztetési anyag** a Korm. rendelet szerinti tartalmi követelményeknek való megfeleléssel

1. Megalapozó vizsgálat
2. A Településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) módosítása
  - 2.1. A TSZT alátámasztó munkarészei
  - 2.2. A TSZT módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (határozat-tervezet, a Szerkezeti tervlap módosítási javaslata)
3. A helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása
  - 3.1. A HÉSZ módosítás alátámasztó munkarészei
  - 3.2. A HÉSZ módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (rendelet-tervezet, a Szabályozási terv módosítási javaslata)

Dunavarsány hatályos Településszerkezeti tervének módosítása (A): Határozat tervezet a módosításához és annak mellékleteként a Településszerkezeti tervlap módosítási javaslata.

Dunavarsány hatályos Építési Szabályzatának módosítása (A): Rendelet-tervezet az Építési Szabályzat módosítási javaslata. A rendelet tervezete a jogalkotásról szóló 2020. évi CXXX. törvény, valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet előírásai szerint készül.

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendelete a településképp védelméről módosítása (B): Rendelet tervezet a módosításhoz a rendelet mellékleteivel együtt.

Egyéb, más jogszabályokon alapuló munkarészek: A tervezési feladatok előzetes megítélése alapján nem szükséges a tervezéshez kapcsolódóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti Környezeti vizsgálat készítése, így azt a tervezési díj sem tartalmazza. Amennyiben valamely érintett hatóság mégis Környezeti vizsgálat elkészítését kéri, akkor az önálló feladatként kerülhet végrehajtásra, külön szerződésben, vagy ezen szerződés módosításával, mely érinti a szerződéses összeget.

Dunavarsány egész települést lefedő Örökségvédelmi hatástanulmánya jelen tervezési feladathoz is felhasználható, így önálló új Örökségvédelmi hatástanulmány elkészítését kéri, akkor az önálló feladatként kerülhet végrehajtásra, külön szerződésben, vagy ezen szerződés módosításával, mely érinti a szerződéses összeget.

### IV. Végső szakmai véleményezési anyag

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően módosított, végső véleményezési dokumentáció elkészítése.

### V. Testületi jóváhagyásra előkészített anyag

A végső szakmai vélemény alapján a tervek előkészítése jóváhagyásra.

VI. **Jóváhagyott TSZT és HÉSZ módosítás** leszállítása egységes szerkezetű jóváhagyott munkarészekkel.

### 3. Határidők, szállítási példányszám:

I. ütem: Megalapozó vizsgálat, Program- és alátámasztó javaslat (önkormányzati belső egyeztetés)

Szállítási határidő: Szerződéskötetéstől számított 90 nap



Szállítási példányszám: az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre a Megrendelőnek és a költségviselőknek is.

**II. ütem: Egyeztetési anyag - Partnerségi és államigazgatási egyeztetés végén önkormányzati döntés**

Szállítási határidő: I. ütem szerinti munkarészekre érkező önkormányzati válasz kézhezvételétől számított 00 nap

Szállítási példányszám: Megrendelőnek: a véleményezést kérők számától függően papír alapú dokumentáció + CD-k  
Költségviselőknek: Az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre

**III. ütem: Partnerségi és államigazgatási vélemények összefoglalójának elkészítése, egyeztetési eljárás lezárása (önkormányzati döntés):**

Szállítási határidő: II. ütem szerinti munkarészekre beérkező utolsó vélemény kézhezvételétől számított **15 nap**

Szállítási példányszám: vélemények összefoglalója (digitális formában)

**IV. ütem: Végző véleményvezési dokumentáció**

Szállítási határidő: A partnerségi és államigazgatási egyeztetést lezáró önkormányzati döntéstől számított 15 nap

Szállítási példányszám: Megrendelőnek 2 pld. papír alapú dokumentáció + 2 pld. CD  
Költségviselőknek: Az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre

**V. ütem: Testületi jóváhagyásra előkészített anyag (Önkormányzati döntés)**

Szállítási határidő: A végző szakmai vélemény beérkezésétől számított 15 nap

Szállítási példányszám: Csak a jóváhagyandó munkarészek kerülnek szállításra  
Megrendelőnek: 3 pld. papír alapon + 2 pld. CD  
Költségviselőknek: Az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre

**VI. ütem: Jóváhagyott tervek szállítása**

Szállítási határidő: A 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet szerint

Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 2 pld. papír alapú dokumentáció + a szükséges mennyiségű pl. CD, valamint az egységes szerkezetű TSZT és HÉSZ jóváhagyott munkarészeiből 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD

**4. Tervezési díj és kifizetésének ütemezése:**

**4.1.** Megrendelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Tervező által számlázott összeget 15 banki munkanapon belül az alábbi 4.2. pontban rögzített ütemezés szerint Tervezőnek közvetlenül megfizeti.

**4.2.** A tervezési díj Megrendelő részére: 516.670 forint + 27 % Áfa, azaz Ötszáztizenezer-hatszázhetven forint + 27 % Áfa. A tervezési díj az alábbiak szerinti költségeket foglalja magában:

4.2.1. Tervezési díj Dunavarsány Város Településrendezési eszközei felülvizsgálata és módosítása a magasabb szintű jogszabályi kötelezettségek miatt, valamint a felmerült önkormányzati, főépítési módosítási szándékok, javaslatok szerint 466.670 forint + ÁFA, azaz Négyszázhatvanhatezer-hatszázhetven forint + ÁFA.

1. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 50%-a, a 3. pont II. ütemének teljesítését követően;
2. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 30%-a, a 3. pont IV. ütemének teljesítését követően;
3. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 10%-a, a 3. pont V. ütemének teljesítését követően;
4. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 10%-a, a 3. pont VI. ütemének teljesítését követően.

4.2.2. Tervezési díj Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképp védelméről szóló 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendeletének módosítása tervezési feladathoz kapcsolódóan 50.000 forint + ÁFA összegben, azaz Ötvenezer forint + ÁFA összegben.

1. részszámla: a 4.2.2. pont szerinti tervezési díj 50%-a, a 3. pont II. ütemének teljesítését követően;
2. részszámla: a teljes tervezési díj 30%-a, IV. ütem: Végző véleményvezési dokumentáció;
3. részszámla: a teljes tervezési díj 10%-a, V. ütem: Testületi jóváhagyásra előkészített anyag

d) végszámla: a teljes tervezési díj 10 %-a, VI. ütem: Jóváhagyott tervek dokumentálása.

**4.3.** A tervezési díj magában foglalja a tárgyi dokumentáció Önkormányzat által igényelt fórumokon, egyeztetéseken történő Tervező általi bemutatását.

**4.4.** A tervezési díj nem tartalmazza az illetékes hatóságok által egyéb jogszabályok alapján előírható szakvélemények, hatásvizsgálatok, stb. (pl. környezeti vizsgálat) díját – amennyiben ezek elkészítését az illetékes hatóságok igénylik, úgy a Megrendelő vállalása mellett, jelen szerződés módosítása szükséges.

**4.5.** A Megrendelő tudomásul veszi, hogy a megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak.

## **5. Adatszolgáltatás:**

**5.1.** A Megrendelő adatszolgáltatásként az alábbi adatokat adja át a Tervezőnek:

- digitális adatszolgáltatások a LTK-on keresztül,
- a hatályos tervek felhasználhatóságának biztosítása,
- a birtokában lévő egyéb, a tervezéshez szükséges adatok, tanulmányok, dokumentációk.

## **6. Felelősség:**

**6.1.** A Megrendelő és Tervező között a jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket a Felek kötelesek egymás között békés úton rendezni.

**6.2.** Megrendelő vállalja a dokumentáció készítése alatt a jogszabályi előírások szerinti egyeztetési eljárások lefolytatását, a dokumentáció Képviselő-testület elé való terjesztését, de a Képviselő-testület döntéséért felelősséget nem vállal.

**6.3.** A szerzői jogra vonatkozóan a Felek megállapodnak abban, hogy a teljesítéssel a Tervező nem adja át a mű személyhez fűződő szerzői jogát, az továbbra is a Tervezőt illeti meg. Megrendelő a teljesítést követően a szellemi alkotást saját tevékenységi körében felhasználhatja, nyilvánosságra hozhatja, illetve harmadik személy részére továbbtervezés céljából átadhatja.

**6.4.** A Tervező a tervdokumentációt a teljesítéskor hatályban lévő, a tervezésre vonatkozó előírások (jogszabály, szabvány, szabályzat, stb.) figyelembe vételével, a megoldás módját speciálisan szabályozó előírásoknak megfelelően készíti el. Ha a tervdokumentáció ennek megfelel, a teljesítés e vonatkozásában szerződészerű.

## **7. Egyeztetés:**

**7.1.** A Tervező a Megrendelő Önkormányzat Képviselő-testülete és Bizottságai döntéseit, a szakhatóságok és államigazgatási szervek véleményét köteles a terven átvezetni.

**7.2.** A Megrendelő jogosult és köteles a tervezési munkát figyelemmel kísérni, a már elkészült munkarészekről konzultálni, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni. Ha a tárgyi tervezési feladat teljesítéséhez olyan tevékenység válna szükségessé a Megrendelő rendelkezése folytán – hatósági intézkedés, jogszabályváltozás következtében -, melyet a Tervező nem vehetett figyelembe (kivéve tervezői mulasztás esetén), illetve amely megoldástól a Felek kölcsönös egyetértéssel tekintettek el, úgy a Felek a szerződést közös megegyezéssel módosítják.

**7.3.** A Tervező a Megrendelő kéréseit egyeztetve, a hatályos jogszabályi keretek figyelembe vételével a dokumentációba beépíti.

**7.4.** Tervező az államigazgatási szervek, szakhatóságok által igényelt egyeztetéseket lefolytatja.

**7.5.** A véleményezési eljárásban érintettek meghívásáról a Megrendelő gondoskodik, a tárgyalásról jegyzőkönyv készül. A Tervező vállalja a Megrendelővel való egyeztetést.

7.6. A Tervező jogosult a tárgyi tervezési munka elvégzéséhez altervezőket, szakértőket bevonni. Ezek díjazására a szerződés keretösszege nyújt fedezetet.

7.7. Tervező az egyeztetésre továbbküldendő tervek módosítás-tervezetének 1 elektronikus példányát a Megrendelőnek megküldi jelen szerződésben rögzített elektronikus címre. Megrendelő vállalja az egyeztetésre továbbküldendő terveket a Partnerségi egyeztetés szabályai szerint határidőben elhelyezi a [www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu) honlapon.

7.8. Tervező a teljesítési, részteljesítési határidő előtt is teljesíthet és számlázhat.

## 8. Nyilatkozattétel, kapcsolattartás

A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:

- a) a **Megrendelő részéről**: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., [titkarsag@dunavarsany.hu](mailto:titkarsag@dunavarsany.hu), +36-24/521-040),
- b) a **Költségviselő részéről**: Borka László (2030 Érd Alsóvölgyi út 56/a. e-mail: [sporoljenegiat@gmail.com](mailto:sporoljenegiat@gmail.com), telefonszám: 06706055446)
- c) a **Tervező részéről**: Berényi Mária ügyvezető igazgató (1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3., [urbanitas@urbanitas.hu](mailto:urbanitas@urbanitas.hu), +36-1/466-2018).

## 9. Fizetési garanciák:

Megrendelő kijelenti, hogy tárgyi munka díjellenértéke rendelkezésére áll, annak kifizetését garantálja, kijelenti továbbá, hogy a tervezéssel kapcsolatban eljárásra és a tervezési szerződés aláírására jogosult és ez nem sérti egyéb fél érdekeit.

## 10. Igazolás:

Megrendelő igazolja a dokumentálás egyes szakaszaiban az elkészített anyag számlázásához szükséges készütségi fokát a szállítástól számított 15 napon belül.

## 11. Elállás

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés 4.11. pontja szerint kibocsátott számlák megfizetése határidőre nem történik meg, úgy a Tervező írásban a Megrendelő felé tett jelzését követően, jelen szerződés szerinti tervezési munkákat Tervező nem folytatja, a további véleményezési és jóváhagyási dokumentációkból a jelen szerződés szerinti tervezési területet kihagyja. Felek megállapodnak, hogy ennek bekövetkeztét a Megrendelő részéről szerződésszegésnek tekintik és a jelen szerződés alapján a településrendezési tervek módosítására irányuló eljárást azon szakaszában lezárják. A lezárás a Megrendelő és a Tervező közösen aláírt jegyzőkönyvben rögzített egybehangzó nyilatkozatával történhet. Tervező ebben az esetben jogosult a kiegyenlített számlák szerinti tervezési díjat teljes egészében megtartani.

## 13. Egyéb megállapodások:

A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - a Megrendelő részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2021. december 14. napján hozott, 171/2021 (XII.14.) számú határozata felhatalmazásával, – jóváhagyólag és cégszerűen 8 példányban írták alá, melyből 4 példány a Megrendelőt, 2 a Költségviselőt, 2 példány a Tervezőt illet.

Dunavarsány, 2022. január 20.

Budapest, 2022.....

.....

<b><i>Gergőné Varga Tünde</i></b>	<b><i>dr. Szilágyi Ákos</i></b>	<b><i>Berényi Mária</i></b>
Dunavarsány Város Önkormányzata		Urbanitás Kft.,
polgármester	jegyző, mint ellenjegyző	ügyvezető
mint Megrendelő		mint Tervező

.....

***Hrutka István***  
mint Költségviselő

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrésztől

**Dunavarsány Város Önkormányzata**

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

adószám: 15730875-2-13

törzskönyvi azonosító száma: 730875

képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,

továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrésztől

**Borka László**

címe: 2030 Érd Alsóvölgyi út 56/a

e-mail: [sporoljenergiat@gmail.com](mailto:sporoljenergiat@gmail.com)

an: Kálmán Rozália

szül idő, hely: Budapest, 1971.május 14.

személyi azonosító szám: 17105140029

adószám: 8381180570

személyi szám: 17105140029

mint kötelezettségvállaló fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója**,

felek együttesen említve: **Felek**, kötöttek, az alábbi feltételekkel:

### Előzmények

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 172/2021. (XII.14.) számú határozatával

- a) támogatta a Hrutka István, Borka László és Vitalpark Kft. nevében, Vámos Zoltán, mint fejlesztők és kérelmezők által benyújtott telepítési tanulmánytervben bemutatott kezdeményezést, Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását;
- b) vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, valamint a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését;
- c) felkérte a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a kérelmezőt.

2. A **Cél megvalósítója** tulajdonosa a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 0149/100 hrsz-ú ingatlanok:

Ingatlan (hrsz)	Tulajdonos	Teljes terület/ Fejlesztési terület (m <sup>2</sup> )	Művelési ág
0149/140	Borka László	78308	kivett bányató és töltés

A fenti ingatlanok (továbbiakban: Ingatlanok) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja jelen megállapodás *1. számú mellékletét* képezi.

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. **Szilágyi Ákos**  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Borka László**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

### A szerződés célja

3. A fejlesztési területen, a Dunavarsány, 0149/140 hrsz-ú ingatlanon a Cél megvalósítója a területre vonatkozó településrendezési tervmódosítás jóváhagyása után az Önkormányzat céljaival megegyező fejlesztést, beruházást kíván megvalósítani a településrendezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.
4. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat az 1. és 3. pontban meghatározott célok megvalósítása érdekében – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében – az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. § -a alapján jelen szerződéssel településrendezési szerződést köt a Cél megvalósítójával arra vonatkozóan, hogy a Szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a jelen szerződésen alapulva kizárólag a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Cél megvalósítója kizárólag saját költségén megvalósítsa. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzatot terhelő azon fejlesztések esetében, amelyek csak részben kapcsolódnak a jelen szerződés tárgyát képező fejlesztéshez, törekszenek a költségek megosztását célzó megállapodások megkötésére.

### A szerződés tárgya

5. A jelen Szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 3. és 4. pontban meghatározott célok megvalósításához.

### A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

6. A fejlesztési terület megegyezik az Urbanitás Kft. által, a Hrutka István, Borka László és a Vital Park Kft. részére készített, a „Dunavarsány Város Településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséhez a 0149/106; 0149/107; 0149/108; 0149/109; 0149/110; 0149/111; 0149/136; 0149/140; 0138/105; 0138/44; 0138/45; 0138/49; 0138/22-26 helyrajzi számú telkek területére vonatkozóan” megnevezésű Telepítési tanulmánytervben bemutatott területtel.
7. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául a létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a vonatkozó jogszabály alapján elkészült „Dunavarsány Város Településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséhez a 0149/106; 0149/107; 0149/108; 0149/109; 0149/110; 0149/111; 0149/136; 0149/140; 0138/105; 0138/44; 0138/45; 0138/49; 0138/22-26 helyrajzi számú telkek területére vonatkozóan” dokumentáción és a Cél megvalósítójának vállalásán alapul. E szerint a Cél megvalósítóját terhelő fejlesztési kötelezettségek a következők:
  - 7.1. Telekalakítással a fejlesztési területen kialakítható ingatlanok legfeljebb Telepítési tanulmánytervben meghatározott maximális darabszámban: 1 db ingatlan (1 db lakóingatlan, 1 db garázs, 1 db raktárépület funkció);
  - 7.2. Prognosztizált telkek száma: 1 db telekalakítás nem érinti, építhető és kialakítható épületek száma összességében: 1 db lakóépület, továbbá egyéb tervezett rendeltetésű egységek: 1 db garázs, 1 db raktárépület legfeljebb a Telepítési tanulmánytervben meghatározott maximális darabszámban;
  - 7.3. Prognosztizált maximálisan építhető és kialakítható lakás száma építési telkenként: 1 db a 0149/140 helyrajzi számú ingatlanon 1 db garázzsal, 1 db raktárépülettel;
  - 7.4. A lakófunkciót kiszolgáló gépjármű tároló helyeket alakít ki a beépítésre szánt ingatlanokon belül;
  - 7.5. Biztosítja az ivóvíz kiépítését a víziközmű hálózat fejlesztésével a víziközmű szolgáltató nyilatkozatai alapján.

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. Szilágyi Ákos  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Borka László**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

- 7.6. Kiépíti és biztosítja a szennyvízellátást, egyedi közmű pótló berendezéssel, a víziközmű szolgáltató nyilatkozatai alapján;
- 7.7. Az elektromos ellátást kiépíti a meglévő hálózatról megoldható hálózatfejlesztéssel;
- 7.8. Nem épít közvilágítási hálózatot, az Önkormányzat felé azonban a későbbiekben sem fordulhat a közvilágítási hálózat kiépítésének igényével;
- 7.9. Törekszik a megújuló energiaforrások hasznosítására napelemes-fotovoltaikus rendszer kiépítésével;
- 7.10. A 0152 helyrajzi számú 16 méter széles települési gyűjtőúton és 0149/139 helyrajzi számú települési kiszolgáló úton a településrendezési kötelezettségének ingatlan-nyilvántartásból történő törléséig útkarbantartást végez.

8. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben a fejlesztés megvalósítását a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott településrendezési eszközök kellő időben történő módosításával lehetővé teszi.

#### **A fejlesztés tervezett ütemezése, a teljes beruházás ütemterve**

9. A 7. pontban foglalt településfejlesztési célok megvalósításához az egyes ütemek megvalósításának határidejét az alábbiak szerint határozzák meg:
- I. ütem: létesítmények és közművek kiépítése: 2027. január;
10. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a 7. pontban részletezett és a 9. pontban ütemezett fejlesztést saját költségén, illetőleg szükség esetén külső forrás bevonásával végzi el, a fejlesztéshez kapcsolódó SZT-ben előírt közterület és közműellátás kialakításának, fejlesztésének, valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattól sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a szerződés aláírásával a Cél megvalósítója kifejezetten lemond. A településfejlesztési feladatok megvalósításával összefüggésben a Cél megvalósítójának feladatát képezi különösen azok:
- a) előkészítésének,
  - b) tervezésének,
  - c) megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
  - d) kiviteli tervei elkészítésének,
  - e) megépítésének,
  - f) szüksége esetén használatbavételi engedélyek beszerzésének,
  - g) műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
  - h) megvalósulási dokumentációk az egyes településfejlesztési célok tekintetében, mint közművek, utak, stb...,
  - i) az elkészült közcélú létesítmények Magyar Államnak, Önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának saját költségen való viselése.

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési, elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. A Cél megvalósítója az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását, az egyes tervek előzetes Önkormányzati jóváhagyásra történő benyújtását és egyeztetését.

.....  
*Gergőné Varga Tünde* dr. Szilágyi Ákos  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
*Borka László*  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

A Cél megvalósítója az Önkormányzat által meghatározott műszaki tartalom szerinti útstabilizációt végez, továbbá Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi közutak kezelésének szabályairól szóló 4/2020. (III.11.) számú rendelete szerinti közútkezelői hozzájárulást kéri. A műszaki előírás és a megfelelő közútkezelői hozzájárulások alapján kialakított utat, annak elkészültét követően a Cél megvalósítója készre jelenti.

11. A Cél megvalósítója a 9. és 10. pontban leírt beruházásokat saját költségére végzi, így az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – megtérítési igényvel nem élhet, ilyen igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
12. A fejlesztés következtében az Önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített – a fejlesztéshez közvetlenül kapcsolódó – az Önkormányzat által igazolt, ténylegesen felmerülő többletköltségeket a Cél megvalósítója köteles átvállalni.
13. A Cél megvalósítója vállalja a 6. pontban meghatározott fejlesztési terület kiépítésének ütemezéséhez illeszkedően, a fejlesztési céljának részeként, hogy
  - a) A 0152 helyrajzi számú 16 méter széles települési gyűjtőúton és 0149/139 helyrajzi számú települési kiszolgáló úton a településrendezési kötelezettségének ingatlan-nyilvántartásból történő törléséig útkarbantartást végez.;
  - b) kiépíti az a) pont szerinti utakon a 9. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az Építési Szabályzat és Szabályozási Terv szerinti felhasználáshoz szükséges közműveket – vezetékes ivóvíz, stb. – a közmű üzemeltetőkkel együttműködve, és a közműveket a szolgáltatóknak, a Magyar Államnak, ill. az Önkormányzat részére térítés nélkül átadja, tudomásul véve, hogy a közmű üzemeltetők és az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át ezeket, ha a kiépítés szabványos minőségben történt. Az átadás időpontja a vezetékek elkészültekor, legkésőbb az üzemeltetés megkezdését megelőzően, az átadás módja műszaki átadás-átvételi eljárás keretében, a közmű szolgáltatók által meghatározott megvalósulási dokumentáció átadásával történhet.
14. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogüggyellett kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – öt terhelő - esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t a Cél megvalósítója köteles viselni.
15. A Felek tudomásul veszik, hogy a 7. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata, illetve a tervezés során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. A helyi építési szabályoknak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása miatti kötelező módosításból eredő mindennemű felelősségét az Önkormányzat kizárja, illetőleg a Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül – megtérítési igényvel éljen, ha a jelen Szerződés aláírásakor hatályos rendeletek alapján biztosított építési előírások módosítására a részletezett okok miatt kerül sor
16. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a terület beépítésénél olyan műszaki – építészeti és kertépítészeti – növénytelepítési megoldásokat alkalmaz, melyek nem eredményezik a meglévő táji - környezeti állapot romlását, illeszkednek a táji környezetbe és a helyi építészeti hagyományokhoz is.

#### Egyéb megállapodások

.....  
*Gergőné Varga Tünde*     *dr. Szilágyi Ákos*  
polgármester     jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
*Borka László*  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:



17. A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:
- a) a Cél megvalósítója részéről: Borka László (2030 Érd Alsóvölgyi út 56/a. e-mail: [sporoljenergiat@gmail.com](mailto:sporoljenergiat@gmail.com), telefonszám: 06706055446.
  - b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., [polgarmester@dunavarsany.hu](mailto:polgarmester@dunavarsany.hu) , +36-24/521-0401).
18. A Cél megvalósítója kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírására a szükséges jogosultsággal rendelkezik. A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, tévedésben nem voltak, a szerződésből az egyes feleket terhelő kötelezettségeket és illető jogosultságokat teljes körűen megismerték és megértették. A Cél megvalósítója rögzíti, hogy az általa a jelen szerződésben tett nyilatkozatok egybehangzó és teljes valós akaratukat tartalmazza, részükről rejtett indok vagy titkos fenntartás nem áll fenn, az ingatlannal kapcsolatos rendelkezési joguk nem korlátozott.
19. A jelen szerződés benyújtása és a felmerülő költségek viselése az illetékes földhivatal felé a Cél megvalósítójának a kötelezettsége.
20. Szerződő felek meghatalmazzák dr. Várhelyi Péter ügyvédet (Cím: 1118 Budapest, Köbölkút u. 8., KASZ: 36071119), hogy a jelen településrendezési szerződést elkészítse és ellenjegyezze, és a Feleket az illetékes földhivatal előtt képviselje.
21. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (5) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát az érintett Dunavarsány, 0149/140 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára - az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik, telekalakítást követően az abból kialakuló ingatlan(ok)ra átvezetik. A Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti ingatlanokra a településrendezési szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. Jelen Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál.
- Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési szerződés megszűnését követő 30 munkanapon belül kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a feljegyzés törlését.
- A Felek megállapodnak abban, hogy a Cél megvalósítójának írásbeli kezdeményezésére a településrendezési szerződés tényének az ingatlan-nyilvántartásban való törlése, a telekalakítást követően kialakult helyrajzi szám(ok)ról, a Szerződés teljesítését követően történhet. A készre jelentéstől számított 30 napon belül földhivatali átvezetésre alkalmas módon, a szükséges dokumentumok rendelkezésére állását követően, a törléshez szükséges kérelem aláírható.
22. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a 12. c) alpontban rögzített sikeres műszaki átadás-átvételének megtörténtét követő képviselő-testületi ülésen az Önkormányzat, dönt
- a) az út és a víziközművek átvételéről és jelen településrendezési szerződés megszűnéséről, valamint
  - b) a *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 14/A. § (1) bekezdése alapján - „Minden belterületi és olyan külterületi közterületet el kell nevezni, amely olyan ingatlanhoz vezet, amelyen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti épület található.” és ugyanezen törvény 42. § szerint a „*képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át a közterület elnevezése.*” – az átvett közút elnevezéséről.
23. A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját

.....  
*Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos*  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
*Borka László*  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges határidőben az eljárásokat lefolytatja.

24. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy a jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
25. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Szerződő Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Ha az iratot annak tértivevényel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem vesz át, úgy a második kézbesítési kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyításig – a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.
26. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. A Cél megvalósítója több jogutódja esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
27. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban Tulajdonos által vállalt kötelezettségek a Fejlesztési Terület tekintetében az Ingatlanok mindenkori tulajdonosait terhelik. Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlanok, vagy azok egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak minősül, és ez esetben jelen szerződés szerinti kötelezettségeket Tulajdonos köteles az új tulajdonosra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől.
28. A Cél megvalósítója az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra és/vagy teljesítésátvállalásra vonatkozó megállapodást.
29. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.
30. A Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Szerződő Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.
31. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés az alábbi esetekben megszűnik:
  - a) a jelen szerződésben meghatározott fejlesztés megvalósulásával;
  - b) amennyiben az egyeztetési és véleményezési eljárás, vagy egyébként az Önkormányzat által megindított településrendezési eljárás során a véleményezők, szakhatóságok részéről a jelen szerződés szerinti fejlesztés és/vagy területrendezés elutasításra kerül, vagy olyan kifogás, igény merül fel, amely a fejlesztés megvalósulását lehetetlenné teszi, vagy gazdasági megvalósíthatóságát rontja, a határozat, vélemény, vagy előírás Felek tudomására jutásának időpontjában;
  - c) amennyiben a fejlesztés a Cél megvalósítója érdekkörében felmerülő bármely oknál fogva ellehetetlenül, a lehetetlenülés tényének az Önkormányzat felé történő bejelentésének időpontjában.
32. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a fejlesztés tárgyának a tervezési és engedélyezési folyamat során bekövetkezett változása figyelembe vétele érdekében jelen szerződést a fejlesztés megvalósítását

.....  
*Gergőné Varga Tünde* dr. *Szilágyi Ákos*  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
*Borka László*  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

lehetővé tévő településrendezési eszközöknek az Önkormányzat által történő módosítása jóváhagyását megelőzően közös megegyezéssel módosítják.

33. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
34. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitákat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Szigetszentmiklósi Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét.
35. Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetlenné, vagy érthetlenné válna.
36. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, – az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2021. december 14. napján hozott 171/2021. (XII.14.) számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 8 példányban írták alá, melyből 4 példány az Önkormányzatot, 4 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2022. február.

Dunavarsány, 2022. február

.....  
**Dunavarsány Város Önkormányzata**  
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Önkormányzat

.....  
**Borka László**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. ....

## TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

*egyrésztől* **Dunavarsány Város Önkormányzata**  
címe: 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.  
adószám: 15730875-2-13  
törzskönyvi azonosító száma: 730875  
képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,  
továbbiakban: **Önkormányzat, Megrendelő**

*másrésztől* **Hrutka István**  
címe: 2220 Vecsés, Nagysándor József utca 7.  
an: Szabó Erzsébet  
szül idő, hely: Kiskőrös, 1974. november 29.  
adószám: 8394134165  
személyi szám: 17411290638  
továbbiakban: **Költségviselő,**

*harmadrésztől* **URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.**  
címe: 1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3.  
adószám: 10368688-2-43  
azonosítók: Cg 01-09067788  
statisztikai számjel: 10368688-6831-113-01  
képviseli: Berényi Mária ügyvezető,  
továbbiakban: **Tervező,**

felek együttesen említve: **Felek,**

### Előzmények

- A. Az Önkormányzat Képviselő-testülete 172/2021. (XII.14.) számú határozatával
- támogatta a Hrutka István, Borka László és a Vital Park kft., mint fejlesztő és kérelmező által benyújtott telepítési tanulmánytervben bemutatott kezdeményezést, Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását;
  - vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, valamint a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését;
  - felkérte a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a kérelmezőt.
- B. Az A. pont szerinti munkákat a Felek az alábbiak szerint kívánják megvalósítani:

#### 1. A szerződés tárgya:

Megrendelő megrendeli, Tervező pedig elvállalja, hogy elkészíti Dunavarsány Város hatályos településrendezési eszközei módosításának tervezési munkáit az Előzményekben szereplő feladatokra vonatkozóan.

#### 2. A Tervező a tervezési munkákat az alábbi tartalommal köteles elkészíteni:

- I. **Megalapozó vizsgálat:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet. (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. sz. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:
- Helyzetfeltáró munkarész
  - Helyzetelemző munkarész

### 3. Helyzetértékelő munkarész

II. **Program és Alátámasztó javaslatok:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:

1. A területi terveknek való megfelelés igazolása
2. A biológiai aktivitásérték szintentartásának igazolása
3. Tájrendezési javaslat
4. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
5. Közlekedési javaslatok
6. Közműfejlesztési javaslatok
7. Környezeti hatások és feltételek
8. Szabályozási koncepció
9. Beépítési terv

III. **Egyeztetési anyag** a Korm. rendelet szerinti tartalmi követelményeknek való megfeleléssel

1. Megalapozó vizsgálat
2. A Településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) módosítása
  - 2.1. A TSZT alátámasztó munkarészei
  - 2.2. A TSZT módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (határozat-tervezet, a Szerkezeti tervlap módosítási javaslata)
3. A helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása
  - 3.1. A HÉSZ módosítás alátámasztó munkarészei
  - 3.2. A HÉSZ módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (rendelet-tervezet, a Szabályozási terv módosítási javaslata)

Dunavarsány hatályos Településszerkezeti tervének módosítása (A): Határozat tervezet a módosításához és annak mellékleteként a Településszerkezeti tervlap módosítási javaslata.

Dunavarsány hatályos Építési Szabályzatának módosítása (A): Rendelet-tervezet az Építési Szabályzat módosítási javaslata. A rendelet tervezete a jogalkotásról szóló 2020. évi CXXX. törvény, valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet előírásai szerint készül.

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendelete a településképvédelméről módosítása (B): Rendelet tervezet a módosításhoz a rendelet mellékleteivel együtt.

Egyéb, más jogszabályokon alapuló munkarészek: A tervezési feladatok előzetes megítélése alapján nem szükséges a tervezéshez kapcsolódóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti Környezeti vizsgálat készítése, így azt a tervezési díj sem tartalmazza. Amennyiben valamely érintett hatóság mégis Környezeti vizsgálat elkészítését kéri, akkor az önálló feladatként kerülhet végrehajtásra, külön szerződésben, vagy ezen szerződés módosításával, mely érinti a szerződéses összeget.

Dunavarsány egész települést lefedő Örökségvédelmi hatástanulmánya jelen tervezési feladathoz is felhasználható, így önálló új Örökségvédelmi hatástanulmány elkészítését kéri, akkor az önálló feladatként kerülhet végrehajtásra, külön szerződésben, vagy ezen szerződés módosításával, mely érinti a szerződéses összeget.

#### IV. **Végső szakmai véleményezési anyag**

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően módosított, végső véleményezési dokumentáció elkészítése.

#### V. **Testületi jóváhagyásra előkészített anyag**

A végső szakmai vélemény alapján a tervek előkészítése jóváhagyásra.

#### VI. **Jóváhagyott TSZT és HÉSZ módosítás** leszállítása egységes szerkezetű jóváhagyott munkarészekkel.

### 3. Határidők, szállítási példányszám:

I. ütem: Megalapozó vizsgálat, Program- és alátámasztó javaslat (önkormányzati belső egyeztetés)

Szállítási határidő: Szerződéskötéstől számított 90 nap

Szállítási példányszám: az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre a Megrendelőnek és a költségviselőnek is.

## II. ütem: Egyeztetési anyag - Partnerségi és államigazgatási egyeztetés, végén önkormányzati döntés

Szállítási határidő: I. ütem szerinti munkarészekre érkező önkormányzati válasz kézhezvételétől számított 00 nap

Szállítási példányszám: Megrendelőnek: a véleményezést kérők számától függően papír alapú dokumentáció + CD-k  
Költségviselőnek: Az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre

## III. ütem: Partnerségi és államigazgatási vélemények összefoglalójának elkészítése, egyeztetési eljárás lezárása (önkormányzati döntés):

Szállítási határidő: II. ütem szerinti munkarészekre beérkező utolsó vélemény kézhezvételétől számított **15 nap**

Szállítási példányszám: vélemények összefoglalója (digitális formában)

## IV. ütem: Végső véleményvezési dokumentáció

Szállítási határidő: A partnerségi és államigazgatási egyeztetést lezáró önkormányzati döntéstől számított 15 nap

Szállítási példányszám: Megrendelőnek 2 pld. papír alapú dokumentáció + 2 pld. CD  
Költségviselőnek: Az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre

## V. ütem: Testületi jóváhagyásra előkészített anyag (Önkormányzati döntés)

Szállítási határidő: A végső szakmai vélemény beérkezésétől számított 15 nap

Szállítási példányszám: Csak a jóváhagyandó munkarészek kerülnek szállításra  
Megrendelőnek: 3 pld. papír alapon + 2 pld. CD  
Költségviselőnek: Az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre

## VI. ütem: Jóváhagyott tervek szállítása

Szállítási határidő: A 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet szerint

Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 2 pld. papír alapú dokumentáció + a szükséges mennyiségű pl. CD, valamint az egységes szerkezetű TSZT és HÉSZ jóváhagyott munkarészeiből 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD

### **4. Tervezési díj és kifizetésének ütemezése:**

**4.1.** Megrendelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Tervező által számlázott összeget 15 banki munkanapon belül az alábbi 4.2. pontban rögzített ütemezés szerint Tervezőnek közvetlenül megfizeti.

**4.2.** A tervezési díj Megrendelő részére: 516.670 forint + 27 % Áfa, azaz Ötszázötvenhatezer-hatszázhetven forint + 27 % Áfa. A tervezési díj az alábbiak szerinti költségeket foglalja magában:

4.2.1. Tervezési díj Dunavarsány Város Településrendezési eszközei felülvizsgálata és módosítása a magasabb szintű jogszabályi kötelezettségek miatt, valamint a felmerült önkormányzati, főépítészti módosítási szándékok, javaslatok szerint 466.670 forint + ÁFA, azaz Négy százhatvanhatezer-hatszázhetven forint + ÁFA.

1. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 50%-a, a 3. pont II. ütemének teljesítését követően;
2. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 30%-a, a 3. pont IV. ütemének teljesítését követően;
3. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 10%-a, a 3. pont V. ütemének teljesítését követően;
- d) végszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 10%-a, a 3. pont VI. ütemének teljesítését követően.

4.2.2. Tervezési díj Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendeletének módosítása tervezési feladathoz kapcsolódóan 50.000 forint + ÁFA összegben, azaz Ötvenezer forint + ÁFA összegben.

1. részszámla: a 4.2.2. pont szerinti tervezési díj 50%-a, a 3. pont II. ütemének teljesítését követően;
2. részszámla: a teljes tervezési díj 30%-a, IV. ütem: Végső véleményvezési dokumentáció;
3. részszámla: a teljes tervezési díj 10%-a, V. ütem: Testületi jóváhagyásra előkészített anyag

d) végszámla: a teljes tervezési díj 10 %-a, VI. ütem: Jóváhagyott tervek dokumentálása.

**4.3.** A tervezési díj magában foglalja a tárgyi dokumentáció Önkormányzat által igényelt fórumokon, egyeztetéseken történő Tervező általi bemutatását.

**4.4.** A tervezési díj nem tartalmazza az illetékes hatóságok által egyéb jogszabályok alapján előírható szakvélemények, hatásvizsgálatok, stb. (pl. környezeti vizsgálat) díját – amennyiben ezek elkészítését az illetékes hatóságok igénylik, úgy a Megrendelő vállalása mellett, jelen szerződés módosítása szükséges.

**4.5.** A Megrendelő tudomásul veszi, hogy a megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak.

## **5. Adatszolgáltatás:**

**5.1.** A Megrendelő adatszolgáltatásként az alábbi adatokat adja át a Tervezőnek:

- digitális adatszolgáltatások a LTK-on keresztül,
- a hatályos tervek felhasználhatóságának biztosítása,
- a birtokában lévő egyéb, a tervezéshez szükséges adatok, tanulmányok, dokumentációk.

## **6. Felelősség:**

**6.1.** A Megrendelő és Tervező között a jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket a Felek kötelesek egymás között békés úton rendezni.

**6.2.** Megrendelő vállalja a dokumentáció készítése alatt a jogszabályi előírások szerinti egyeztetési eljárások lefolytatását, a dokumentáció Képviselő-testület elé való terjesztését, de a Képviselő-testület döntéséért felelősséget nem vállal.

**6.3.** A szerzői jogra vonatkozóan a Felek megállapodnak abban, hogy a teljesítéssel a Tervező nem adja át a mű személyhez fűződő szerzői jogát, az továbbra is a Tervezőt illeti meg. Megrendelő a teljesítést követően a szellemi alkotást saját tevékenységi körében felhasználhatja, nyilvánosságra hozhatja, illetve harmadik személy részére továbbtervezés céljából átadhatja.

**6.4.** A Tervező a tervdokumentációt a teljesítéskor hatályban lévő, a tervezésre vonatkozó előírások (jogszabály, szabvány, szabályzat, stb.) figyelembe vételével, a megoldás módját speciálisan szabályozó előírásoknak megfelelően készíti el. Ha a tervdokumentáció ennek megfelel, a teljesítés e vonatkozásában szerződésszerű.

## **7. Egyeztetés:**

**7.1.** A Tervező a Megrendelő Önkormányzat Képviselő-testülete és Bizottságai döntéseit, a szakhatóságok és államigazgatási szervek véleményét köteles a terven átvezetni.

**7.2.** A Megrendelő jogosult és köteles a tervezési munkát figyelemmel kísérni, a már elkészült munkarészekről konzultálni, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni. Ha a tárgyi tervezési feladat teljesítéséhez olyan tevékenység válna szükségessé a Megrendelő rendelkezése folytán – hatósági intézkedés, jogszabályváltozás következtében -, melyet a Tervező nem vehetett figyelembe (kivéve tervezői mulasztás esetén), illetve amely megoldástól a Felek kölcsönös egyetértéssel tekintettek el, úgy a Felek a szerződést közös megegyezéssel módosítják.

**7.3.** A Tervező a Megrendelő kéréseit egyeztetve, a hatályos jogszabályi keretek figyelembe vételével a dokumentációba beépíti.

**7.4.** Tervező az államigazgatási szervek, szakhatóságok által igényelt egyeztetéseket lefolytatja.

**7.5.** A véleményezési eljárásban érintettek meghívásáról a Megrendelő gondoskodik, a tárgyalásról jegyzőkönyv készül. A Tervező vállalja a Megrendelővel való egyeztetést.

7.6. A Tervező jogosult a tárgyi tervezési munka elvégzéséhez altervezőket, szakértőket bevonni. Ezek díjazására a szerződés keretösszege nyújt fedezetet.

7.7. Tervező az egyeztetésre továbbküldendő tervek módosítás-tervezetének 1 elektronikus példányát a Megrendelőnek megküldi jelen szerződésben rögzített elektronikus címre. Megrendelő vállalja az egyeztetésre továbbküldendő terveket a Partnerségi egyeztetés szabályai szerint határidőben elhelyezi a [www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu) honlapon.

7.8. Tervező a teljesítési, részteljesítési határidő előtt is teljesíthet és számlázhat.

## 8. Nyilatkozattétel, kapcsolattartás

A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tétellel jogosultak:

- a) **a Megrendelő részéről:** Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., [titkarsag@dunavarsany.hu](mailto:titkarsag@dunavarsany.hu), +36-24/521-040),
- b) **a Költségviselő részéről:** Hrutka István (címe: 2220 Vecsés, Nagysándor József utca 7. e-mail: [hurutka.istvan@hotmail.hu](mailto:hurutka.istvan@hotmail.hu), telefonszám: +36 20 9292 282)
- c) **a Tervező részéről:** Berényi Mária ügyvezető igazgató (1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3., [urbanitas@urbanitas.hu](mailto:urbanitas@urbanitas.hu), +36-1/466-2018).

## 9. Fizetési garanciák:

Megrendelő kijelenti, hogy tárgyi munka díjellenértéke rendelkezésére áll, annak kifizetését garantálja, kijelenti továbbá, hogy a tervezéssel kapcsolatban eljárásra és a tervezési szerződés aláírására jogosult és ez nem sérti egyéb fél érdekeit.

## 10. Igazolás:

Megrendelő igazolja a dokumentálás egyes szakaszaiban az elkészített anyag számlázásához szükséges készültségi fokát a szállítástól számított 15 napon belül.

## 11. Elállás

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés 4.11. pontja szerint kibocsátott számlák megfizetése határidőre nem történik meg, úgy a Tervező írásban a Megrendelő felé tett jelzését követően, jelen szerződés szerinti tervezési munkákat Tervező nem folytatja, a további véleményezési és jóváhagyási dokumentációkból a jelen szerződés szerinti tervezési területet kihagyja. Felek megállapodnak, hogy ennek bekövetkeztét a Megrendelő részéről szerződésszegésnek tekintik és a jelen szerződés alapján a településrendezési tervek módosítására irányuló eljárást azon szakaszában lezárják. A lezárás a Megrendelő és a Tervező közösen aláírt jegyzőkönyvben rögzített egybehangzó nyilatkozatával történhet. Tervező ebben az esetben jogosult a kiegyenlített számlák szerinti tervezési díjat teljes egészében megtartani.

## 13. Egyéb megállapodások:

A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - a Megrendelő részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2021. december 14. napján hozott, 171/2021 (XII.14.) számú határozata felhatalmazásával, – jóváhagyólag és cégszerűen 8 példányban írták alá, melyből 4 példány a Megrendelőt, 2 a Költségviselőt, 2 példány a Tervezőt illet.



Dunavarsány, 2022. február.....

Budapest, 2022.....

.....

<b><i>Gergőné Varga Tünde</i></b> Dunavarsány Város Önkormányzata polgármester	<b><i>dr. Szilágyi Ákos</i></b> jegyző, mint ellenjegyző mint Megrendelő	<b><i>Berényi Mária</i></b> Urbanitás Kft., ügyvezető mint Tervező
--	--	---

.....

***Hrutka István***  
mint Költségviselő

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrészről

**Dunavarsány Város Önkormányzata**

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

adószám: 15730875-2-13

törzskönyvi azonosító száma: 730875

képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,

továbbiakban: **Önkormányzat,**

másrészről

**Hrutka István**

címe: 2220 Vecsés, Nagysándor József utca 7.

e-mail: [hrutka.istvan@hotmail.hu](mailto:hrutka.istvan@hotmail.hu)

an: Szabó Erzsébet

szül idő, hely: Kiskőrös, 1974. november 29.

személyi azonosító szám: 416388IE

adószám: 8394134165

személyi szám: 17411290638

mint kötelezettségvállaló fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója,**

felek együttesen említve: **Felek,** kötöttek, az alábbi feltételekkel:

### Előzmények

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 172/2021. (XII.14.) számú határozatával

- a) támogatta a Hrutka István, Borka László és Vitalpark Kft. nevében, Vámos Zoltán, mint fejlesztők és kérelmezők által benyújtott telepítési tanulmánytervben bemutatott kezdeményezést, Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását;
- b) vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, valamint a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését;
- c) felkérte a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a kérelmezőt.

2. A Cél megvalósítója tulajdonosa a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 0138/105, 0138/116, 0138/117 hrsz-ú ingatlanoknak:

Ingatlan (hrsz)	Tulajdonos	Teljes terület/ Fejlesztési terület (m <sup>2</sup> )	Művelési ág
0138/105	Hrutka István	121403	kivett bányató és töltés
0138/116	Hrutka István	51878	kivett bányató és töltés
0138/117	Hrutka István	93367	kivett bányató és töltés

A fenti ingatlanok (továbbiakban: Ingatlanok) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja jelen megállapodás 1. számú mellékletét képezi.

.....  
*Gergőné Varga Tünde*     *dr. Szilágyi Ákos*  
 polgármester     jegyző, mint ellenjegyző  
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
*Hrutka István*  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

### A szerződés célja

3. A fejlesztési területen, a Dunavarsány, 0138/105, 0138/116 és 0138/117 hrsz-ú ingatlanokon a Cél megvalósítója a területre vonatkozó településrendezési tervmódosítás jóváhagyása után az Önkormányzat céljaival megegyező fejlesztést, beruházást kíván megvalósítani a településrendezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.
4. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat az 1. és 3. pontban meghatározott célok megvalósítása érdekében – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében – az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. § -a alapján jelen szerződéssel településrendezési szerződést köt a Cél megvalósítójával arra vonatkozóan, hogy a Szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a jelen szerződésen alapulva kizárólag a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Cél megvalósítója kizárólag saját költségén megvalósítsa. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzatot terhelő azon fejlesztések esetében, amelyek csak részben kapcsolódnak a jelen szerződés tárgyát képező fejlesztéshez, törekszenek a költségek megosztását célzó megállapodások megkötésére.

### A szerződés tárgya

5. A jelen Szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 3. és 4. pontban meghatározott célok megvalósításához.

### A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

6. A fejlesztési terület megegyezik az Urbanitás Kft. által, a Hrutka István, Borka László és a Vital Park Kft. részére készített, a „Dunavarsány Város Településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséhez a 0149/106; 0149/107; 0149/108; 0149/109; 0149/110; 0149/111; 0149/136; 0149/140; 0138/105; 0138/44; 0138/45; 0138/49; 0138/22-26 helyrajzi számú telkek területére vonatkozóan” megnevezésű Telepítési tanulmánytervben bemutatott területtel.
7. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául a létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a vonatkozó jogszabály alapján elkészült „Dunavarsány Város Településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséhez a 0149/106; 0149/107; 0149/108; 0149/109; 0149/110; 0149/111; 0149/136; 0149/140; 0138/105; 0138/44; 0138/45; 0138/49; 0138/22-26 helyrajzi számú telkek területére vonatkozóan” dokumentáción és a Cél megvalósítójának vállalásán alapul. E szerint a Cél megvalósítóját terhelő fejlesztési kötelezettségek a következők:
  - 7.1. Telekalakítással a fejlesztési területen kialakítható ingatlanok legfeljebb Telepítési tanulmánytervben meghatározott maximális darabszámban: 3 db ingatlan (1 db lakóingatlan, 1 db kiszolgáló épület (műhely) funkció);
  - 7.2. Prognosztizált telkek száma: 3 db, telekalakítás nem érinti, építhető és kialakítható épületek száma összességében: 6 db lakóépület, továbbá, 6 db kiszolgáló épület (műhely) legfeljebb a Telepítési tanulmánytervben meghatározott maximális darabszámban;
  - 7.3. Prognosztizált maximálisan építhető és kialakítható lakás száma összesen:
    - 2 db a 0,138/105 helyrajzi számú ingatlanon 2 db kiszolgáló épülettel (műhely);
    - 2 db a 0,138/116 helyrajzi számú ingatlanon 2 db kiszolgáló épülettel (műhely);
    - 2 db a 0,138/117 helyrajzi számú ingatlanon 2 db kiszolgáló épülettel (műhely);
  - 7.4. A lakófunkciót kiszolgáló gépjármű tároló helyeket alakít ki a beépítésre szánt ingatlanokon belül;
  - 7.5. Biztosítja az ivóvíz kiépítését a víziközmű hálózat fejlesztésével a víziközmű szolgáltató nyilatkozatai alapján.

.....  
**Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos**  
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Hrutka István**  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

- 7.6. Kiepipíti és biztosítja a szennyvízellátást egyedi közmű pótló berendezéssel a víziközmű szolgáltató nyilatkozatai alapján;
- 7.7. Az elektromos ellátást kiepipíti a meglévő hálózatról megoldható hálózatfejlesztéssel;
- 7.8. Nem épít közvilágítási hálózatot, az Önkormányzat felé azonban a későbbiekben sem fordulhat a közvilágítási hálózat kiepipítésének igényével;
- 7.9. Törekszik a megújuló energiaforrások hasznosítására napelemes-fotovoltaikus rendszer kiepipítésével;
- 7.10. A 0152 helyrajzi számú 16 méter széles települési gyűjtőúton, az ingatlanokat érintő szakaszokon a településrendezési kötelezettségének ingatlan-nyilvántartásból történő törléséig útkarbantartást végez.
8. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben a fejlesztés megvalósítását a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott településrendezési eszközök kellő időben történő módosításával lehetővé teszi.

### **A fejlesztés tervezett ütemezése, a teljes beruházás ütemterve**

9. A 7. pontban foglalt településfejlesztési célok megvalósításához az egyes ütemek megvalósításának határidejét az alábbiak szerint határozzák meg:
- I. ütem: létesítmények (helyrajzi szám) és közművek kiepipítése: 2032.február
10. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a 7. pontban részletezett és a 9. pontban ütemezett fejlesztést saját költségén, illetőleg szükség esetén külső forrás bevonásával végzi el, a fejlesztéshez kapcsolódó SZT-ben előírt közterület és közműellátás kialakításának, fejlesztésének, valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattól sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a szerződés aláírásával a Cél megvalósítója kifejezetten lemond. A településfejlesztési feladatok megvalósításával összefüggésben a Cél megvalósítójának feladatát képezi különösen azok:
- a) előkészítésének,
  - b) tervezésének,
  - c) megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
  - d) kiviteli tervei elkészítésének,
  - e) megépítésének,
  - f) szüksége esetén használatbavételi engedélyek beszerzésének,
  - g) műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
  - h) megvalósulási dokumentációk az egyes településfejlesztési célok tekintetében, mint közművek, utak, stb.,
  - i) az elkészült közcélú létesítmények Magyar Államnak, Önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának saját költségen való viselése.

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési, elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. A Cél megvalósítója az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását, az egyes tervek előzetes Önkormányzati jóváhagyásra történő benyújtását és egyeztetését.

A Cél megvalósítója az Önkormányzat által meghatározott műszaki tartalom szerinti útstabilizációt végez, továbbá Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi közutak kezelésének szabályairól szóló 4/2020. (III.11.) számú rendelete szerinti közútkezelői hozzájárulást kéri. A műszaki előírás és a megfelelő közútkezelői hozzájárulások alapján kialakított utat, annak elkészültét követően a Cél megvalósítója készre jelenti.

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. Szilágyi Ákos  
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Hrutka István**  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

11. A Cél megvalósítója a 9. és 10. pontban leírt beruházásokat saját költségére végzi, így az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – megtérítési igénnyel nem élhet, ilyen igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
12. A fejlesztés következtében az Önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített – a fejlesztéshez közvetlenül kapcsolódó – az Önkormányzat által igazolt, ténylegesen felmerülő többletköltségeket a Cél megvalósítója köteles átvállalni.
13. A Cél megvalósítója vállalja a 6. pontban meghatározott fejlesztési terület kiépítésének ütemezéséhez illeszkedően, a fejlesztési céljának részeként, hogy
- A 0152 helyrajzi számú 16 méter széles települési gyűjtőúton, az ingatlanokat érintő szakaszokon a településrendezési kötelezettségének ingatlan-nyilvántartásból történő törléséig útkarbantartást végez.
  - kiépíti az a) pont szerinti utakon a 9. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az Építési Szabályzat és Szabályozási Terv szerinti felhasználáshoz szükséges közműveket – vezetékes szennyvíz, ivóvíz, stb. – a közmű üzemeltetőkkel együttműködve, és a közműveket a szolgáltatóknak, a Magyar Államnak, ill. az Önkormányzat részére térítés nélkül átadja, tudomásul véve, hogy a közmű üzemeltetők és az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át ezeket, ha a kiépítés szabványos minőségben történt. Az átadás időpontja a vezetékek elkészültekor, legkésőbb az üzemeltetés megkezdését megelőzően, az átadás módja műszaki átadás-átvételi eljárás keretében, a közmű szolgáltatók által meghatározott megvalósulási dokumentáció átadásával történhet.
14. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogüggyel kapcsolatban az Önkormányzat oldalán – öt terhelő - esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t a Cél megvalósítója köteles viselni.
15. A Felek tudomásul veszik, hogy a 7. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata, illetve a tervezés során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. A helyi építési szabályoknak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása miatti kötelező módosításból eredő mindennemű felelősségét az Önkormányzat kizárja, illetőleg a Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül – megtérítési igénnyel éljen, ha a jelen Szerződés aláírásakor hatályos rendeletek alapján biztosított építési előírások módosítására a részletezett okok miatt kerül sor
16. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a terület beépítésénél olyan műszaki – építészeti és kertépítészeti – növénytelepítési megoldásokat alkalmaz, melyek nem eredményezik a meglévő táji - környezeti állapot romlását, illeszkednek a táji környezetbe és a helyi építészeti hagyományokhoz is.

### Egyéb megállapodások

17. A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:
- a Cél megvalósítója részéről: Hrutka István (címe: 2220 Vecsés, Nagysándor József utca 7. e-mail: [hrutka.istvan@hotmail.hu](mailto:hrutka.istvan@hotmail.hu), telefonszám: +36 20 9292 282)
  - az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., [polgarmester@dunavarsany.hu](mailto:polgarmester@dunavarsany.hu), +36-24/521-0401).

.....  
 Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos  
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
 Hrutka István  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

18. A Cél megvalósítója kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírására a szükséges jogosultsággal rendelkezik. A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, tévedésben nem voltak, a szerződésből az egyes feleket terhelő kötelezettségeket és illető jogosultságokat teljes körűen megismerték és megértették. A Cél megvalósítója rögzíti, hogy az általa a jelen szerződésben tett nyilatkozatok egybehangzó és teljes valós akaratukat tartalmazza, részükről rejtett indok vagy titkos fenntartás nem áll fenn, az ingatlannal kapcsolatos rendelkezési joguk nem korlátozott.
19. A jelen szerződés benyújtása és a felmerülő költségek viselése az illetékes földhivatal felé a Cél megvalósítójának a kötelezettsége.
20. Szerződő felek meghatalmazzák dr. Várhelyi Péter ügyvédet (Cím: 1118 Budapest, Köbölkút u. 8., KASZ: 36071119), hogy a jelen településrendezési szerződést elkészítse és ellenjegyezze, és a Feleket az illetékes földhivatal előtt képviselje.
21. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (5) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát az érintett Dunavarsány, 0138/105 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, a 0138/116 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú és a 0138/117 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdonú hányadára - az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik, telekalakítást követően az abból kialakuló ingatlan(ok)ra átvezetik. A Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti ingatlanokra a településrendezési szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. Jelen Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál.  
Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési szerződés megszűnését követő 30 munkanapon belül kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a feljegyzés törlését.
- A Felek megállapodnak abban, hogy a Cél megvalósítójának írásbeli kezdeményezésére a településrendezési szerződés tényének az ingatlan-nyilvántartásban való törlése, a telekalakítást követően kialakult helyrajzi szám(ok)ról, a Szerződés teljesítését követően történhet. A készre jelentéstől számított 30 napon belül földhivatali átvezetésre alkalmas módon, a szükséges dokumentumok rendelkezésére állását követően, a törléshez szükséges kérelem aláírható.
22. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a 12. c) alpontban rögzített sikeres műszaki átadás-átvételének megtörténtét követő képviselő-testületi ülésen az Önkormányzat, dönt  
a) az út és a víziközművek átvételéről és jelen településrendezési szerződés megszűnéséről, valamint  
b) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 14/A. § (1) bekezdése alapján - „Minden belterületi és olyan külterületi közterületet el kell nevezni, amely olyan ingatlanhoz vezet, amelyen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti épület található.” és ugyanezen törvény 42. § szerint a „képviseelő-testület hatásköréből nem ruházható át a közterület elnevezése.” – az átvett közút elnevezéséről.
23. A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges határidőben az eljárásokat lefolytatja.
24. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy a jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.

.....  
**Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos**  
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Hrutka István**  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

25. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Szerződő Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Ha az iratot annak tértivevényel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem vesz át, úgy a második kézbesítési kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyításig – a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.
26. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. A Cél megvalósítója több jogutódja esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
27. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban Tulajdonos által vállalt kötelezettségek a Fejlesztési Terület tekintetében az Ingatlanok mindenkori tulajdonosait terhelik. Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlanok, vagy azok egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak minősül, és ez esetben jelen szerződés szerinti kötelezettségeket Tulajdonos köteles az új tulajdonosra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől.
28. A Cél megvalósítója az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra és/vagy teljesítésátvállalásra vonatkozó megállapodást.
29. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.
30. A Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Szerződő Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.
31. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés az alábbi esetekben megszűnik:
- a jelen szerződésben meghatározott fejlesztés megvalósulásával;
  - amennyiben az egyeztetési és véleményezési eljárás, vagy egyébként az Önkormányzat által megindított településrendezési eljárás során a véleményezők, szakhatóságok részéről a jelen szerződés szerinti fejlesztés és/vagy területrendezés elutasításra kerül, vagy olyan kifogás, igény merül fel, amely a fejlesztés megvalósulását lehetetlenné teszi, vagy gazdasági megvalósíthatóságát rontja, a határozat, vélemény, vagy előírás Felek tudomására jutásának időpontjában;
  - amennyiben a fejlesztés a Cél megvalósítója érdekkörében felmerülő bármely oknál fogva ellehetetlenül, a lehetetlenülés tényének az Önkormányzat felé történő bejelentésének időpontjában.
32. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a fejlesztés tárgyának a tervezési és engedélyezési folyamat során bekövetkezett változása figyelembe vétele érdekében jelen szerződést a fejlesztés megvalósítását lehetővé tévő településrendezési eszközöknek az Önkormányzat által történő módosítása jóváhagyását megelőzően közös megegyezéssel módosítják.
33. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
34. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitákat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Szigetszentmiklósi Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét.

.....  
*Gergőné Varga Tünde*     *dr. Szilágyi Ákos*  
 polgármester     jegyző, mint ellenjegyző  
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
*Hrutka István*  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

35. Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetlenné, vagy érthetlenné válna.
36. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, – az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2021. december 14. napján hozott 171/2021. (XII.14.) számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 8 példányban írták alá, melyből 4 példány az Önkormányzatot, 4 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2022. február ....

Dunavarsány, 2022. február ..

.....  
**Dunavarsány Város Önkormányzata**  
 Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos  
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
 Önkormányzat

.....  
**Hrutka István**  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. ....

.....  
**Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos**  
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Hrutka István**  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:



## TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

*egyrésztől* **Dunavarsány Város Önkormányzata**  
címe: 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.  
adószám: 15730875-2-13  
törzskönyvi azonosító száma: 730875  
képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,  
továbbiakban: **Önkormányzat, Megrendelő**

*másrésztől* **Vital Park Kft.**  
címe: 2233 Ecsér, Mikla Pál utca 32/a.  
e-mail: [info@vitalpark.hu](mailto:info@vitalpark.hu)  
adószám: 27956179-2-13  
cégjegyzék szám: 13-09-206009  
képviseli: Vámos Zoltán  
továbbiakban: **Költségviselő,**

*harmadrésztől* **URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.**  
címe: 1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3.  
adószám: 10368688-2-43  
azonosítók: Cg 01-09067788  
statisztikai számjel: 10368688-6831-113-01  
képviseli: Berényi Mária ügyvezető,  
továbbiakban: **Tervező,**

felek együttesen említve: **Felek,**

### Előzmények

- A. Az Önkormányzat Képviselő-testülete 172/2021. (XII.14.) számú határozatával
- támogatta a Hrutka István, Borka László és a Vital Park kft., mint fejlesztő és kérelmező által benyújtott telepítési tanulmánytervben bemutatott kezdeményezést, Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását;
  - vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, valamint a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését;
  - felkérte a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a kérelmezőt.
- B. Az A. pont szerinti munkákat a Felek az alábbiak szerint kívánják megvalósítani:

#### 1. A szerződés tárgya:

Megrendelő megrendeli, Tervező pedig elvállalja, hogy elkészíti Dunavarsány Város hatályos településrendezési eszközei módosításának tervezési munkáit az Előzményekben szereplő feladatokra vonatkozóan.

#### 2. A Tervező a tervezési munkákat az alábbi tartalommal köteles elkészíteni:

- I. **Megalapozó vizsgálat:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet. (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. sz. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:
- Helyzetfeltáró munkarész
  - Helyzetelemző munkarész

### 3. Helyzetértékelő munkarész

II. **Program és Alátámasztó javaslatok:** Az önkormányzati főépítész írásban határozza meg a tartalmát a Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott tartalom figyelembe vételével:

1. A területi terveknek való megfelelés igazolása
2. A biológiai aktivitásérték szintentartásának igazolása
3. Tájrendezési javaslat
4. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
5. Közlekedési javaslatok
6. Közműfejlesztési javaslatok
7. Környezeti hatások és feltételek
8. Szabályozási koncepció
9. Beépítési terv

III. **Egyeztetési anyag** a Korm. rendelet szerinti tartalmi követelményeknek való megfeleléssel

1. Megalapozó vizsgálat
2. A Településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) módosítása
  - 2.1. A TSZT alátámasztó munkarészei
  - 2.2. A TSZT módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (határozat-tervezet, a Szerkezeti tervlap módosítási javaslata)
3. A helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása
  - 3.1. A HÉSZ módosítás alátámasztó munkarészei
  - 3.2. A HÉSZ módosítás jóváhagyásra kerülő munkarészei (rendelet-tervezet, a Szabályozási terv módosítási javaslata)

Dunavarsány hatályos Településszerkezeti tervének módosítása (A): Határozat tervezet a módosításához és annak mellékleteként a Településszerkezeti tervlap módosítási javaslata.

Dunavarsány hatályos Építési Szabályzatának módosítása (A): Rendelet-tervezet az Építési Szabályzat módosítási javaslata. A rendelet tervezete a jogalkotásról szóló 2020. évi CXXX. törvény, valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet előírásai szerint készül.

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről módosítása (B): Rendelet tervezet a módosításhoz a rendelet mellékleteivel együtt.

Egyéb, más jogszabályokon alapuló munkarészek: A tervezési feladatok előzetes megítélése alapján nem szükséges a tervezéshez kapcsolódóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti Környezeti vizsgálat készítése, így azt a tervezési díj sem tartalmazza. Amennyiben valamely érintett hatóság mégis Környezeti vizsgálat elkészítését kéri, akkor az önálló feladatként kerülhet végrehajtásra, külön szerződésben, vagy ezen szerződés módosításával, mely érinti a szerződéses összeget.

Dunavarsány egész települést lefedő Örökségvédelmi hatástanulmánya jelen tervezési feladathoz is felhasználható, így önálló új Örökségvédelmi hatástanulmány elkészítését kéri, akkor az önálló feladatként kerülhet végrehajtásra, külön szerződésben, vagy ezen szerződés módosításával, mely érinti a szerződéses összeget.

### IV. Végső szakmai véleményezési anyag

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően módosított, végső véleményezési dokumentáció elkészítése.

### V. Testületi jóváhagyásra előkészített anyag

A végső szakmai vélemény alapján a tervek előkészítése jóváhagyásra.

### VI. Jóváhagyott TSZT és HÉSZ módosítás

leszállítása egységes szerkezetű jóváhagyott munkarészekkel.

### 3. Határidők, szállítási példányszám:

I. ütem: Megalapozó vizsgálat, Program- és alátámasztó javaslat (önkormányzati belső egyeztetés)

Szállítási határidő: Szerződéskötéstől számított 90 nap

Szállítási példányszám: az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre a Megrendelőnek és a költségviselőnek is.

**II. ütem: Egyeztetési anyag - Partnerségi és államigazgatási egyeztetés, végén önkormányzati döntés**

Szállítási határidő: I. ütem szerinti munkarészekre érkező önkormányzati válasz kézhezvételétől számított 00 nap

Szállítási példányszám: Megrendelőnek: a véleményezést kérők számától függően papír alapú dokumentáció + CD-k

Költségviselőnek: Az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre

**III. ütem: Partnerségi és államigazgatási vélemények összefoglalójának elkészítése, egyeztetési eljárás lezárása (önkormányzati döntés):**

Szállítási határidő: II. ütem szerinti munkarészekre beérkező utolsó vélemény kézhezvételétől számított **15 nap**

Szállítási példányszám: vélemények összefoglalója (digitális formában)

**IV. ütem: Végső véleményvezési dokumentáció**

Szállítási határidő: A partnerségi és államigazgatási egyeztetést lezáró önkormányzati döntéstől számított 15 nap

Szállítási példányszám: Megrendelőnek 2 pld. papír alapú dokumentáció + 2 pld. CD

Költségviselőnek: Az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre

**V. ütem: Testületi jóváhagyásra előkészített anyag (Önkormányzati döntés)**

Szállítási határidő: A végső szakmai vélemény beérkezésétől számított 15 nap

Szállítási példányszám: Csak a jóváhagyandó munkarészek kerülnek szállításra

Megrendelőnek: 3 pld. papír alapon + 2 pld. CD

Költségviselőnek: Az egyeztetésre előkészített dokumentáció digitális (PDF) formában kerül megküldésre

**VI. ütem: Jóváhagyott tervek szállítása**

Szállítási határidő: A 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet szerint

Szállítási példányszám: Megrendelőnek: 2 pld. papír alapú dokumentáció + a szükséges mennyiségű pl. CD, valamint az egységes szerkezetű TSZT és HÉSZ jóváhagyott munkarészeiből 3 pld. papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD

**4. Tervezési díj és kifizetésének ütemezése:**

**4.1.** Megrendelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Tervező által számlázott összeget 15 banki munkanapon belül az alábbi 4.2. pontban rögzített ütemezés szerint Tervezőnek közvetlenül megfizeti.

**4.2.** A tervezési díj Megrendelő részére: 516.670 forint + 27 % Áfa, azaz Ötszáztizethatezer-hatszázhetven forint + 27 % Áfa. A tervezési díj az alábbiak szerinti költségeket foglalja magában:

**4.2.1.** Tervezési díj Dunavarsány Város Településrendezési eszközei felülvizsgálata és módosítása a magasabb szintű jogszabályi kötelezettségek miatt, valamint a felmerült önkormányzati, főépítési módosítási szándékok, javaslatok szerint 466.670 forint + ÁFA, azaz Négy százhatvanhatezer-hatszázhetven forint + ÁFA.

- a) 1. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 50%-a, a 3. pont II. ütemének teljesítését követően;
- b) 2. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 30%-a, a 3. pont IV. ütemének teljesítését követően;
- c) 3. részszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 10%-a, a 3. pont V. ütemének teljesítését követően;
- d) végszámla: a 4.2.1. pont szerinti tervezési díj 10%-a, a 3. pont VI. ütemének teljesítését követően.

**4.2.2.** Tervezési díj Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendeletének módosítása tervezési feladathoz kapcsolódóan 50.000 forint + ÁFA összegben, azaz Ötvenezer forint + ÁFA összegben.

- a) 1. részszámla: a 4.2.2. pont szerinti tervezési díj 50%-a, a 3. pont II. ütemének teljesítését követően;
- b) 2. részszámla: a teljes tervezési díj 30%-a, IV. ütem: Végső véleményvezési dokumentáció;
- c) 3. részszámla: a teljes tervezési díj 10%-a, V. ütem: Testületi jóváhagyásra előkészített anyag

d) vég számla: a teljes tervezési díj 10 %-a, VI. ütem: Jóváhagyott tervek dokumentálása.

**4.3.** A tervezési díj magában foglalja a tárgyi dokumentáció Önkormányzat által igényelt fórumokon, egyeztetéseken történő Tervező általi bemutatását.

**4.4.** A tervezési díj nem tartalmazza az illetékes hatóságok által egyéb jogszabályok alapján előírható szakvélemények, hatásvizsgálatok, stb. (pl. környezeti vizsgálat) díját – amennyiben ezek elkészítését az illetékes hatóságok igénylik, úgy a Megrendelő vállalása mellett, jelen szerződés módosítása szükséges.

**4.5.** A Megrendelő tudomásul veszi, hogy a megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak.

## **5. Adatszolgáltatás:**

**5.1.** A Megrendelő adatszolgáltatásként az alábbi adatokat adja át a Tervezőnek:

- digitális adatszolgáltatások a LTK-on keresztül,
- a hatályos tervek felhasználhatóságának biztosítása,
- a birtokában lévő egyéb, a tervezéshez szükséges adatok, tanulmányok, dokumentációk.

## **6. Felelősség:**

**6.1.** A Megrendelő és Tervező között a jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket a Felek kötelesek egymás között békés úton rendezni.

**6.2.** Megrendelő vállalja a dokumentáció készítése alatt a jogszabályi előírások szerinti egyeztetési eljárások lefolytatását, a dokumentáció Képviselő-testület elé való terjesztését, de a Képviselő-testület döntéséért felelősséget nem vállal.

**6.3.** A szerzői jogra vonatkozóan a Felek megállapodnak abban, hogy a teljesítéssel a Tervező nem adja át a mű személyhez fűződő szerzői jogát, az továbbra is a Tervezőt illeti meg. Megrendelő a teljesítést követően a szellemi alkotást saját tevékenységi körében felhasználhatja, nyilvánosságra hozhatja, illetve harmadik személy részére továbbtervezés céljából átadhatja.

**6.4.** A Tervező a tervdokumentációt a teljesítéskor hatályban lévő, a tervezésre vonatkozó előírások (jogszabály, szabvány, szabályzat, stb.) figyelembe vételével, a megoldás módját speciálisan szabályozó előírásoknak megfelelően készíti el. Ha a tervdokumentáció ennek megfelel, a teljesítés e vonatkozásában szerződészerű.

## **7. Egyeztetés:**

**7.1.** A Tervező a Megrendelő Önkormányzat Képviselő-testülete és Bizottságai döntéseit, a szakhatóságok és államigazgatási szervek véleményét köteles a terven átvezetni.

**7.2.** A Megrendelő jogosult és köteles a tervezési munkát figyelemmel kísérni, a már elkészült munkarészekről konzultálni, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni. Ha a tárgyi tervezési feladat teljesítéséhez olyan tevékenység válna szükségessé a Megrendelő rendelkezése folytán – hatósági intézkedés, jogszabályváltozás következtében -, melyet a Tervező nem vehetett figyelembe (kivéve tervezői mulasztás esetén), illetve amely megoldástól a Felek kölcsönös egyetértéssel tekintettek el, úgy a Felek a szerződést közös megegyezéssel módosítják.

**7.3.** A Tervező a Megrendelő kéréseit egyeztetve, a hatályos jogszabályi keretek figyelembe vételével a dokumentációba beépíti.

**7.4.** Tervező az államigazgatási szervek, szakhatóságok által igényelt egyeztetéseket lefolytatja.

**7.5.** A véleményezési eljárásban érintettek meghívásáról a Megrendelő gondoskodik, a tárgyalásról jegyzőkönyv készül. A Tervező vállalja a Megrendelővel való egyeztetést.

7.6. A Tervező jogosult a tárgyi tervezési munka elvégzéséhez altervezőket, szakértőket bevonni. Ezek díjazására a szerződés keretösszege nyújt fedezetet.

7.7. Tervező az egyeztetésre továbbküldendő tervek módosítás-tervezetének 1 elektronikus példányát a Megrendelőnek megküldi jelen szerződésben rögzített elektronikus címre. Megrendelő vállalja az egyeztetésre továbbküldendő terveket a Partnerségi egyeztetés szabályai szerint határidőben elhelyezi a [www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu) honlapon.

7.8. Tervező a teljesítési, részteljesítési határidő előtt is teljesíthet és számlázhat.

## 8. Nyilatkozattétel, kapcsolattartás

A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:

- a) **a Megrendelő részéről:** Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., [titkarsag@dunavarsany.hu](mailto:titkarsag@dunavarsany.hu), +36-24/521-040),
- b) **a Költségviselő részéről:** Vámos Zoltán ügyvezető (2233 Ecsér, Mikla Pál utca 32/a., [info@vitalpark.hu](mailto:info@vitalpark.hu), +36-306353305).
- c) **a Tervező részéről:** Berényi Mária ügyvezető igazgató (1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. 3., [urbanitas@urbanitas.hu](mailto:urbanitas@urbanitas.hu), +36-1/466-2018).

## 9. Fizetési garanciák:

Megrendelő kijelenti, hogy tárgyi munka díjellenértéke rendelkezésére áll, annak kifizetését garantálja, kijelenti továbbá, hogy a tervezéssel kapcsolatban eljárásra és a tervezési szerződés aláírására jogosult és ez nem sérti egyéb fél érdekeit.

## 10. Igazolás:

Megrendelő igazolja a dokumentálás egyes szakaszaiban az elkészített anyag számlázásához szükséges készülségi fokát a szállítástól számított 15 napon belül.

## 11. Elállás

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés 4.11. pontja szerint kibocsátott számlák megfizetése határidőre nem történik meg, úgy a Tervező írásban a Megrendelő felé tett jelzését követően, jelen szerződés szerinti tervezési munkákat Tervező nem folytatja, a további véleményezési és jóváhagyási dokumentációkból a jelen szerződés szerinti tervezési területet kihagyja. Felek megállapodnak, hogy ennek bekövetkeztét a Megrendelő részéről szerződésszegésnek tekintik és a jelen szerződés alapján a településrendezési tervek módosítására irányuló eljárást azon szakaszában lezárják. A lezárás a Megrendelő és a Tervező közösen aláírt jegyzőkönyvben rögzített egybehangzó nyilatkozatával történhet. Tervező ebben az esetben jogosult a kiegyenlített számlák szerinti tervezési díjat teljes egészében megtartani.

## 13. Egyéb megállapodások:

A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - a Megrendelő részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2021. december 14. napján hozott, 171/2021 (XII.14.) számú határozata felhatalmazásával, – jóváhagyólag és cégszerűen 8 példányban írták alá, melyből 4 példány a Megrendelőt, 2 a Költségviselőt, 2 példány a Tervezőt illet.

Dunavarsány, 2022. február.....

Budapest, 2022.....

.....  
**Gergőné Varga Tünde**  
Dunavarsány Város Önkormányzata  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
mint Megrendelő

.....  
**dr. Szilágyi Ákos**

.....  
**Berényi Mária**  
Urbanitás Kft.,  
ügyvezető  
mint Tervező

.....  
**Vámos Zoltán**  
Vital Park Kft.  
ügyvezető  
mint Költségviselő

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrésztől

### Dunavarsány Város Önkormányzata

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

adószám: 15730875-2-13

törzskönyvi azonosító száma: 730875

képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,

továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrésztől

### Vital Park Kft.

címe: 2233 Ecsér, Mikla Pál u. 32/a

e-mail: [info@vitalpark.hu](mailto:info@vitalpark.hu)

adószám: 27956179-2-13

cégjegyzék szám: 13-09-206009

képviseli: Vámos Zoltán

mint kötelezettségvállaló fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója**,

### Vámos Zoltán

címe:

e-mail:

an:

szül idő, hely:

személyi azonosító szám:

adószám: személyi szám:

mint kötelezettségvállaló fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója**

### Vámos Beáta

címe:

e-mail:

an:

szül idő, hely:

személyi azonosító szám:

adószám: személyi szám:

mint kötelezettségvállaló fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója**

felek együttesen említve: **Felek**, kötöttek, az alábbi feltételekkel:

### Előzmények

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 172/2021. (XII.14.) számú határozatával

- támogatta a Hrutka István, Borka László és Vitalpark Kft. nevében, Vámos Zoltán, mint fejlesztők és kérelmezők által benyújtott telepítési tanulmánytervben bemutatott kezdeményezést, Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását;
- vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, valamint a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését;
- felkérte a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a kérelmezőt.

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. **Szilágyi Ákos**  
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Vámos Zoltán**  
 Vital Park Kft. ügyvezető  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

.....  
**Vámos Beáta**  
 Cél megvalósítója

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

2. A Cél megvalósítója tulajdonosa a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 0149/138 hrsz-ú ingatlanoknak:

Ingtalan (hrsz)	Tulajdonos	Teljes terület/ Fejlesztési terület (m <sup>2</sup> )	Művelési ág
0149/138	Vámos Zoltán tulajdoni hányad: 1/2 Vámos Beáta tulajdoni hányad: 1/2	79234	Kivett bányató és töltés

A fenti ingatlanok (továbbiakban: Ingatlanok) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja jelen megállapodás 1. számú mellékletét képezi.

#### A szerződés célja

3. A fejlesztési területen, a Dunavarsány, 0149/138 hrsz-ú ingatlanon a Cél megvalósítója a területre vonatkozó településrendezési tervmódosítás jóváhagyása után az Önkormányzat céljaival megegyező fejlesztést, beruházást kíván megvalósítani a településstervezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.
4. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat az 1. és 3. pontban meghatározott célok megvalósítása érdekében – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében – az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. § -a alapján jelen szerződéssel településrendezési szerződést köt a Cél megvalósítójával arra vonatkozóan, hogy a Szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a jelen szerződésen alapulva kizárólag a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Cél megvalósítója kizárólag saját költségén megvalósítsa. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzatot terhelő azon fejlesztések esetében, amelyek csak részben kapcsolódnak a jelen szerződés tárgyát képező fejlesztéshez, törekszenek a költségek megosztását célzó megállapodások megkötésére.

#### A szerződés tárgya

5. A jelen Szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 3. és 4. pontban meghatározott célok megvalósításához.

#### A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

6. A fejlesztési terület megegyezik az Urbanitás Kft. által, a Hrutka István, Borka László és a Vital Park Kft. részére készített, a „Dunavarsány Város Településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséhez a 0149/106; 0149/107; 0149/108; 0149/109; 0149/110; 0149/111; 0149/136; 0149/140; 0138/105; 0138/44; 0138/45; 0138/49; 0138/22-26 helyrajzi számú telkek területére vonatkozóan” megnevezésű Telepítési tanulmánytervben bemutatott területtel.
7. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául a létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a vonatkozó jogszabály alapján elkészült „Dunavarsány Város Településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséhez a 0149/106; 0149/107; 0149/108; 0149/109; 0149/110; 0149/111; 0149/136; 0149/140; 0138/105; 0138/44; 0138/45; 0138/49; 0138/22-26 helyrajzi számú telkek területére vonatkozóan” dokumentáción és a Cél megvalósítójának vállalásán alapul. E szerint a Cél megvalósítóját terhelő fejlesztési kötelezettségek a következők:

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. Szilágyi Ákos  
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Vámos Zoltán**  
 Vital Park Kft. ügyvezető  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

.....  
**Vámos Beáta**  
 Cél megvalósítója

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:



- 7.1. Telekalakítással a fejlesztési területen kialakítható ingatlanok legfeljebb Telepítési tanulmánytervben meghatározott maximális darabszámban: 1 db ingatlan (1 db lakóingatlan, 1 db műhelyépület, 10 db szállásépület (bungaló), 1 db portaépület, 1 db fogadóépület, 1 db strand és wakeboard- pálya játszótérrel funkció);
- 7.2. Prognosztizált telkek száma: 1 db, telekalakítás nem érinti, építhető és kialakítható épületek száma összességében: 1 db lakóingatlan, 1 db műhelyépület, 10 db szállásépület (bungaló), 1 db portaépület, 1 db fogadóépület, 1 db strand és wakeboard- pálya játszótérrel, legfeljebb a Telepítési tanulmánytervben meghatározott maximális darabszámban;
- 7.3. Prognosztizált maximálisan építhető és kialakítható lakás száma összesen: 1 db a 0149/138 helyrajzi számú ingatlanon, továbbá ugyanezen ingatlanon 1 db műhelyépület, 10 db szállásépület (bungaló), 1 db portaépület, 1 db fogadóépület, 1 db strand és wakeboard- pálya játszótérrel funkció;
- 7.4. A lakófunkciót kiszolgáló gépjármű tároló helyeket alakít ki a beépítésre szánt ingatlanokon belül;
- 7.5. Biztosítja az ivóvíz kiépítését a víziközmű hálózat fejlesztésével a víziközmű szolgáltató nyilatkozatai alapján.
- 7.6. Kiépíti és biztosítja a szennyvízellátást egyedi közmű pótló berendezéssel, a víziközmű szolgáltató nyilatkozatai alapján;
- 7.7. Az elektromos ellátást kiépíti a meglévő hálózatról megoldható hálózatfejlesztéssel;
- 7.8. Nem épít közvilágítási hálózatot, az Önkormányzat felé azonban a későbbiekben sem fordulhat a közvilágítási hálózat kiépítésének igényével;
- 7.9. Törekszik a megújuló energiaforrások hasznosítására napelemes-fotovoltaikus rendszer kiépítésével;
- 7.10. A 0152 helyrajzi számú és 0149/137 helyrajzi számú 16 méter széles települési gyűjtőúton a településrendezési kötelezettségének ingatlan-nyilvántartásból történő törléséig útkarbantartást végez.
8. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben a fejlesztés megvalósítását a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott településrendezési eszközök kellő időben történő módosításával lehetővé teszi.

#### **A fejlesztés tervezett ütemezése, a teljes beruházás ütemterve**

9. A 7. pontban foglalt településfejlesztési célok megvalósításához az egyes ütemek megvalósításának határidejét az alábbiak szerint határozzák meg:
- I. ütem: létesítmények és közművek kiépítése: 2028. január
10. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a 7. pontban részletezett és a 9. pontban ütemezett fejlesztést saját költségén, illetőleg szükség esetén külső forrás bevonásával végzi el, a fejlesztéshez kapcsolódó SZT-ben előírt közterület és közműellátás kialakításának, fejlesztésének, valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattól sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a szerződés aláírásával a Cél megvalósítója kifejezetten lemond. A településfejlesztési feladatok megvalósításával összefüggésben a Cél megvalósítójának feladatát képezi különösen azok:
- a) előkészítésének,
  - b) tervezésének,
  - c) megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
  - d) kiviteli tervei elkészítésének,
  - e) megépítésének,
  - f) szüksége esetén használatbavételi engedélyek beszerzésének,
  - g) műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
  - h) megvalósulási dokumentációk az egyes településfejlesztési célok tekintetében, mint közművek, utak, stb.,

.....  
**Gergőné Varga Tünde**    **dr. Szilágyi Ákos**  
 polgármester            jegyző, mint ellenjegyző  
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Vámos Zoltán**  
 Vital Park Kft. ügyvezető  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

.....  
**Vámos Beáta**  
 Cél megvalósítója

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

i) az elkészült közcélú létesítmények Magyar Államnak, Önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának saját költségen való viselése.

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési, elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. A Cél megvalósítója az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását, az egyes tervek előzetes Önkormányzati jóváhagyásra történő benyújtását és egyeztetését.

A Cél megvalósítója az Önkormányzat által meghatározott műszaki tartalom szerinti útstabilizációt végez, továbbá Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi közutak kezelésének szabályairól szóló 4/2020. (III.11.) számú rendelete szerinti közútkezelői hozzájárulást kéri. A műszaki előírás és a megfelelő közútkezelői hozzájárulások alapján kialakított utat, annak elkészültét követően a Cél megvalósítója készre jelenti.

11. A Cél megvalósítója a 9. és 10. pontban leírt beruházásokat saját költségére végzi, így az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – megtérítési igényvel nem élhet, ilyen igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
12. A fejlesztés következtében az Önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített – a fejlesztéshez közvetlenül kapcsolódó – az Önkormányzat által igazolt, ténylegesen felmerülő többletköltségeket a Cél megvalósítója köteles átvállalni.
13. A Cél megvalósítója vállalja a 6. pontban meghatározott fejlesztési terület kiépítésének ütemezéséhez illeszkedően, a fejlesztési céljának részeként, hogy
  - a) A 0152 helyrajzi számú és a 0149/137 helyrajzi számú 16 méter széles települési gyűjtőúton, az ingatlanokat érintő szakaszokon a településrendezési kötelezettségének ingatlan-nyilvántartásból történő törléséig útkarbantartást végez.
  - b) kiépíti az a) pont szerinti utakon a 9. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az Építési Szabályzat és Szabályozási Terv szerinti felhasználáshoz szükséges közműveket – vezetékes szennyvíz, ivóvíz, stb. – a közmű üzemeltetőkkel együttműködve, és a közműveket a szolgáltatóknak, a Magyar Államnak, ill. az Önkormányzat részére térítés nélkül átadja, tudomásul véve, hogy a közmű üzemeltetők és az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át ezeket, ha a kiépítés szabványos minőségben történt. Az átadás időpontja a vezetékek elkészültekor, legkésőbb az üzemeltetés megkezdését megelőzően, az átadás módja műszaki átadás-átvételi eljárás keretében, a közmű szolgáltatók által meghatározott megvalósulási dokumentáció átadásával történhet.
14. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogüggyellett kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – őt terhelő - esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t a Cél megvalósítója köteles viselni.
15. A Felek tudomásul veszik, hogy a 7. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata, illetve a tervezés során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. A helyi építési szabályoknak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása miatti kötelező módosításból eredő mindennemű felelősségét az Önkormányzat kizárja, illetőleg a Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől

.....  
 Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos  
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
 Vámos Zoltán  
 Vital Park Kft. ügyvezető  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

.....  
 Vámos Beáta  
 Cél megvalósítója

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

függetlenül – megtérítési igénnyel éljen, ha a jelen Szerződés aláírásakor hatályos rendeletek alapján biztosított építési előírások módosítására a részletezett okok miatt kerül sor

16. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a terület beépítésénél olyan műszaki – építészeti és kertépítészeti – növénytelepítési megoldásokat alkalmaz, melyek nem eredményezik a meglévő táji - környezeti állapot romlását, illeszkednek a táji környezetbe és a helyi építészeti hagyományokhoz is.

### Egyéb megállapodások

17. A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tétellel jogosultak:

- a) a Cél megvalósítója részéről: Vámos Zoltán (2233 Ecsér, Mikla Pál u. 32/a e-mail: [info@vitalpark.hu](mailto:info@vitalpark.hu), telefonszám: +36(30)6353305)  
b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., [polgarmester@dunavarsany.hu](mailto:polgarmester@dunavarsany.hu), +36-24/521-0401).

18. A Cél megvalósítója kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírására a szükséges jogosultsággal rendelkezik. A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, tévedésben nem voltak, a szerződésből az egyes feleket terhelő kötelezettségeket és illető jogosultságokat teljes körűen megismerték és megértették. A Cél megvalósítója rögzíti, hogy az általa a jelen szerződésben tett nyilatkozatok egybehangzó és teljes valós akaratukat tartalmazza, részükről rejtett indok vagy titkos fenntartás nem áll fenn, az ingatlanl kapcsolatos rendelkezési joguk nem korlátozott.

19. A jelen szerződés benyújtása és a felmerülő költségek viselése az illetékes földhivatal felé a Cél megvalósítójának a kötelezettsége.

20. Szerződő felek meghatalmazzák dr. Várhelyi Péter ügyvédet (Cím: 1118 Budapest, Köbölkút u. 8., KASZ: 36071119), hogy a jelen településrendezési szerződést elkészítse és ellenjegyezze, és a Feleket az illetékes földhivatal előtt képviselje.

21. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (5) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát az érintett Dunavarsány, 0149/138 helyrajzi számú ingatlan 1/2 -1/2 tulajdoni hányadára, - az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik, telekalakítást követően az abból kialakuló ingatlan(ok)ra átvezetik. A Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti ingatlanokra a településrendezési szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. Jelen Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál.

Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési szerződés megszűnését követő 30 munkanapon belül kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a feljegyzés törlését.

A Felek megállapodnak abban, hogy a Cél megvalósítójának írásbeli kezdeményezésére a településrendezési szerződés tényének az ingatlan-nyilvántartásban való törlése, a telekalakítást követően kialakult helyrajzi szám(ok)ról, a Szerződés teljesítését követően történhet. A készre jelentéstől számított 30 napon belül földhivatali átvezetésre alkalmas módon, a szükséges dokumentumok rendelkezésére állását követően, a törléshez szükséges kérelem aláírható.

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. **Szilágyi Ákos**  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Vámos Zoltán**  
Vital Park Kft. ügyvezető  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

.....  
**Vámos Beáta**  
Cél megvalósítója

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

22. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a 12. c) alpontban rögzített sikeres műszaki átadás-átvételének megtörténtét követő képviselő-testületi ülésen az Önkormányzat, dönt  
 a) az út és a víziközművek átvételéről és jelen településrendezési szerződés megszűnéséről, valamint  
 b) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 14/A. § (1) bekezdése alapján - „Minden belterületi és olyan külterületi közterületet el kell nevezni, amely olyan ingatlanhoz vezet, amelyen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti épület található.” és ugyanezen törvény 42. § szerint a „képviseelő-testület hatásköréből nem ruházható át a közterület elnevezése.” – az átvett közút elnevezéséről.
23. A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges határidőben az eljárásokat lefolytatja.
24. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy a jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
25. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Szerződő Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Ha az iratot annak tértivevénnyel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem vesz át, úgy a második kézbesítési kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyításig – a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.
26. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. A Cél megvalósítója több jogutódja esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
27. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban Tulajdonos által vállalt kötelezettségek a Fejlesztési Terület tekintetében az Ingatlanok mindenkori tulajdonosait terhelik. Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlanok, vagy azok egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak minősül, és ez esetben jelen szerződés szerinti kötelezettségeket Tulajdonos köteles az új tulajdonosra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől.
28. A Cél megvalósítója az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra és/vagy teljesítésátvállalásra vonatkozó megállapodást.
29. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.
30. A Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Szerződő Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.
31. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés az alábbi esetekben megszűnik:  
 a) a jelen szerződésben meghatározott fejlesztés megvalósulásával;

.....  
**Gergőné Varga Tünde** dr. **Szilágyi Ákos**  
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Vámos Zoltán**  
 Vital Park Kft. ügyvezető  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

.....  
**Vámos Beáta**  
 Cél megvalósítója

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

- b) amennyiben az egyeztetési és véleményezési eljárás, vagy egyébként az Önkormányzat által megindított településrendezési eljárás során a véleményezők, szakhatóságok részéről a jelen szerződés szerinti fejlesztés és/vagy területrendezés elutasításra kerül, vagy olyan kifogás, igény merül fel, amely a fejlesztés megvalósulását lehetetlenné teszi, vagy gazdasági megvalósíthatóságát rontja, a határozat, vélemény, vagy előírás Felek tudomására jutásának időpontjában;
- c) amennyiben a fejlesztés a Cél megvalósítója érdekkörében felmerülő bármely oknál fogva ellehetetlenül, a lehetetlenülés tényének az Önkormányzat felé történő bejelentésének időpontjában.
32. Szerződőd Felek megállapodnak abban, hogy a fejlesztés tárgyának a tervezési és engedélyezési folyamat során bekövetkezett változása figyelembe vétele érdekében jelen szerződést a fejlesztés megvalósítását lehetővé tévő településrendezési eszközöknek az Önkormányzat által történő módosítása jóváhagyását megelőzően közös megegyezéssel módosítják.
33. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
34. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitákat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Szigetszentmiklósi Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét.
35. Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetlenné, vagy érthetlenné válna.
36. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, – az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2021. december 14. napján hozott 171/2021. (XII.14.) számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 8 példányban írták alá, melyből 4 példány az Önkormányzatot, 4 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2022. február ....

Dunavarsány, 2022. február.

.....  
**Dunavarsány Város Önkormányzata**  
 Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos  
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző

.....  
**Vámos Zoltán**  
 Vital Park Kft. ügyvezető  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Önkormányzat

.....  
**Vámos Beáta**  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

.....  
**Vámos Zoltán**  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. ....

.....  
 Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos  
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
 Vámos Zoltán  
 Vital Park Kft. ügyvezető  
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

.....  
 Vámos Beáta  
 Cél megvalósítója

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján:

.....  
**Gergőné Varga Tünde**    **dr. Szilágyi Ákos**  
polgármester    jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Vámos Zoltán**  
Vital Park Kft. ügyvezető  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

.....  
**Vámos Beáta**  
Cél megvalósítója

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. .... napján: