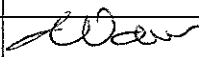

**ELŐTERJESZTÉS**

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. október 30-i rendes ülésére

Tárgy: Előterjesztés településrendezési szerződésekről

Előterjesztő:	Dr. Vass Péter polgármester	
Az előterjesztést készítette:	Berkecz Balázs főépítész	
Előadó:	Dr. Vass Péter polgármester	
Tárgyalja:	Településrészi önkormányzatok	2025.10.28., 15.30 óra
	Települési Nemzetiségi Önkormányzatok	-
	Gazdasági, Pénzügyi, Városfejlesztési és Turisztikai Bizottság	2025.10.28., 13.45 óra
	Jogi és Ügyrendi Bizottság	2025.10.28., 14.30 óra
	Kulturális, Ifjúsági, Civil, Sport, Oktatási és Nemzetközi Kapcsolatok Bizottsága	-
	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság	-
Véleményezésre megkapta:	Dr. Vass Péter polgármester	
	Varga Zoltán alpolgármester	
	Dr. Weszner Veronika jegyző	
	Hábián Bálint aljegyző	
Rendelet/határozat elfogadása:	Egyszerű többség	
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	Dr. Serbakov Márton Tibor jogi előadó	
Törvényességi észrevétel:	Dr. Weszner Veronika jegyző	Nincs az alábbi:
		
Előzmény/korábbi döntés:	206/2025. (IX.25.) Kt. határozat	
Terjedelem:	22 oldal	

ELŐTERJESZTÉS
Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. október 30-i rendes ülésére

Tárgy: Előterjesztés településrendezési szerződésekről

Előterjesztő: Dr. Vass Péter polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Amint az Önök előtt is ismeretes, Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 206/2025. (IX.25.) Kt. határozatában döntött a helyi építési szabályzatról szóló 29/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítására vonatkozó általános eljárás megindítása ügyében.

A Domolosi-tó környezetének felülvizsgálata, a SZESZICO Kft. területén a külterület 026/29 hrsz., 026/31.hrsz. és a 026/33 hrsz. alatti ingatlanokat és ezek környezetét érintő szabályozás felülvizsgálata, valamint a Turbéli utca, az Alapi Gáspár utca, a 67-es út és a belterületi határ által lehatárolt tömböt érintő szabályozás felülvizsgálata vonatkozásában telepítési tanulmánytervek készültek a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92. §-a alapján annak érdekében, hogy településrendezési szerződésben lehessen rögzíteni a szükséges önkormányzati közreműködés feltételeit.

A telepítési tanulmányterveket a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 56/A. (3) bekezdése alapján a polgármester véleményezteteti a partnerekkel, amelynek a véleményeztetése megtörtént és 2025. október 22-én lezárult a vélemények megküldésének határideje. A partnerségi egyeztetés során nem érkezett javaslat vagy vélemény.

A Kormányrendelet 56/A. § (1) bekezdése szerint a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett, a Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

A Kormányrendelet 56/A.§ (2) bekezdése szerint az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

A Kormányrendelet 56/A.§ (4) bekezdése szerint az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

Az erről készült nyilatkozatot Berkecz Balázs, Szigetvár főépítésze elkészítette, amely a jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A településrendezési szerződések és a hozzájuk kapcsolódó telepítési tanulmánytervek a jelen előterjesztés 2. mellékletét képezik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.


Határozati javaslat:

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „Előterjesztés településrendezési szerződésekről” tárgyú napirendi pontot, és az alábbi határozatot hozta:

1. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete akként határoz, hogy a helyi építési szabályzatról szóló 29/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálata kapcsán a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján jóváhagyja a Berkecz Balázs önkormányzati főépítész által a HÉSZ felülvizsgálata vonatkozásában 2025. október 22-én készített főépítési feljegyzéseket a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés vonatkozásában.
2. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a város Polgármesterét arra, hogy az ügyben szükséges további tárgyalásokat és egyeztetéseket folytassa le, a településrendezési szerződéseket kösse meg.

Felelős: Dr. Vass Péter polgármester
Közreműködő: Dr. Weszner Veronika jegyző
Berkecz Balázs főépítész
Határidő: azonnal

Szigetvár, 2025. október 22.


Dr. Vass Péter
polgármester

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

SZIGETVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE MÓDOSÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉT ALÁTÁMASZTÓ, A TURBÉK UTCAI BERUHÁZÁS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE VÉLEMÉNYEZÉSE VONATKOZÁSÁBAN

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdése szerinti az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

A telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett beruházás, fejlesztés: A tervezési terület Szigetvár belterületének északkeleti részén helyezkedik el, a Turbéki utca, Alapi Gáspár utca és a 67-es út által közrezárt - Szökendy-Szabolcski Bellina területél is érintő – tömb. A tulajdonosi szándék alapján az érintett telken meglévő családi ház bővítése tervezett. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésével bővül a lakóterület, amin egy kétbeállásos garázs kerül elhelyezésre. A megszűnő zöldterület pótlására és az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt a tömb felülvizsgálata is szükséges. Az új zöldterület kijelölésével egyszerre az úthálózat és a telekstruktúra átalakítása is megtörténik.

A közlekedési infrastruktúra és zöldterület fejlesztés kialakítása során a meglévő telekstruktúra átalakítása a lehetséges beépítés szerint kerül kiszabályozásra. A cél, a szabályozási környezet átalakítása a tervezett lakófejlesztés figyelembevételével.

A benyújtott telepítési tanulmányterv tartalmában a Korm rendelet 7. számú mellékletében foglaltaknak megfelel. A telepítési tanulmányterv Szigetvár Város Önkormányzat a helyi építési szabályzatról szóló 29/2017. (XII.21.) számú rendeletével összhangban van, továbbá megállapítható, hogy a kidolgozás alatt lévő településfejlesztési és településrendezési terv megalapozó vizsgálatával és az eddig elkészült munkarészeivel nem ellentétes. A telepítési tanulmányterv szerinti tervezett fejlesztés Szigetvár településfejlesztési és településrendezési céljaival, a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel szintén összhangban áll.

A Korm. rendelet 56/A. § (1) szerint a településrendezési szerződés tervezetét is az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett, a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

A Szökendy-Szabolcski Bettinával kötendő szerződéstervezet a még hiányzó adatok kitöltésével alkalmas lehet a településrendezési feladatok kereteinek rögzítésére.

Szigetvár, 2025. október 22.


Berkecz Balázs
főépítész

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

SZIGETVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE MÓDOSÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉT ALÁTÁMASZTÓ, A SZESZICO KFT. SZIGETVÁRI TELEPHELYÉNEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE VÉLEMÉNYEZÉSE VONATKOZÁSÁBAN

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdése szerinti az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

A telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett beruházás, fejlesztés: a Szigetvár Város településrendezési tervének módosítása a Szigetvár külterület 026/29 hrsz. és a 026/31.hrsz. alatti ingatlanokon meglévő kertészet további fejlesztéséhez szükséges építésjogi háttér megteremtése érdekében. A telephely bővítése és egy egységként való kezelése miatt a három telek egyesítése szükséges. A telekegyesítés feltétele a telkek egy övezetbe sorolása. Továbbá az épületállomány bővítése miatt a telephely déli határának geodéziai felmérése után a déli határon a tervezett közút szabályozási vonalainak pontosítása vált szükségessé a déli telekhatár figyelembevételével.

A benyújtott telepítési tanulmányterv tartalmában a Korm. rendelet 7. számú mellékletében foglaltaknak megfelel. A telepítési tanulmányterv Szigetvár Város Önkormányzat a helyi építési szabályzatról szóló 29/2017. (XII.21.) számú rendeletével összhangban van, továbbá megállapítható, hogy a kidolgozás alatt lévő településfejlesztési és településrendezési terv megalapozó vizsgálatával és az eddig elkészült munkarészeivel nem ellentétes. A telepítési tanulmányterv szerinti tervezett fejlesztés Szigetvár településfejlesztési és településrendezési céljaival, a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel szintén összhangban áll.

A Korm. rendelet 56/A. § (1) szerint a településrendezési szerződés tervezetét is az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett, a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

A SZESZICO Kft.-vel kötendő szerződés tervezet a még hiányzó adatok kitöltésével alkalmas lehet a településrendezési feladatok kereteinek rögzítésére.

Szigetvár, 2025. október 22.


Berkecz Balázs
főépítész

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

SZIGETVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE MÓDOSÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉT ALÁTÁMASZTÓ, A ZSIBÓTI TÓ TÉRSÉGÉNEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE VÉLEMÉNYEZÉSE VONATKOZÁSÁBAN

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdése szerinti az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

A telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett beruházás, fejlesztés: a Zsibót-Domolosi tó és annak telkével határos ingatlanok fejlesztési lehetőségeinek pontosítása, a közeljövőben várható beruházások megvalósíthatóságának lármogatása a hatályos településrendezési terv kismértékű módosításával, a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célok messzemenő figyelembevétele mellett, amelynek részeként a tótól keletre eső, azzal cca. 300 m-en határos 0235/2 (legelő) és 0235/1 (erdő) helyrajzi számú ingatlan a fejlesztés központi eleme. A jelenleg hatályos településrendezési eszközökön üdülőházas (Üü-3 építési övezet), közjóléti erdő (Ek) és közpark (Zkp) területfelhasználások jelöltek, a terület déli határán működő 0242 helyrajzi számú közút szélesítése is tervezett. A tó északi határa mentén a hatályos tervekben közpark (Zkp), közút, majd hétvégi házas üdülőterület (Üh-2) tervezett.

A benyújtott telepítési tanulmányterv tartalmában a Korm rendelet 7. számú mellékletében foglaltaknak megfelel. A telepítési tanulmányterv Szigetvár Város Önkormányzat a helyi építési szabályzatról szóló 29/2017. (XII.21.) számú rendeletével összhangban van, továbbá megállapítható, hogy a kidolgozás alatt lévő településfejlesztési és településrendezési terv megalapozó vizsgálatával és az eddig elkészült munkarészeivel nem ellentétes. A telepítési tanulmányterv szerinti tervezett fejlesztés Szigetvár településfejlesztési és településrendezési céljaival, a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel szintén összhangban áll.

A Korm. rendelet 56/A. § (1) szerint a településrendezési szerződés tervezetét is az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett, a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

A Dr. Rumi Csabával előzetesen egyeztetett szerződéstervezet a még hiányzó adatok kitöltésével alkalmas lehet a településrendezési feladatok kereteinek rögzítésére.

Szigetvár, 2025. október 22.


Berkecz Balázs
főépítész

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Dr. Rumi Csaba

Lakcím:

Anyja neve:

Születési hely és idő:

Adóazonosító:

Személyi igazolvány szám:

Számlaszám:

Számlavezető pénzüintézet:

továbbiakban **Tulajdonos**, valamint

másrészről

Szigetvár Város Önkormányzat

Székhely: 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.

adószám: 15724193-2-02

statisztikai számjel: 15724193-8411-321-02

bankszámlaszám: 11731094-15332233-00000000

Számlavezető pénzüintézet: OTP Bank Nyrt.

Képviseli: Dr. Vass Péter polgármester, - továbbiakban: **Önkormányzat**, együttesen a továbbiakban **szerező felek** között a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, valamint Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete .../2025. (...) határozata alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

Preambulum

1. A szerződő felek rögzítik, hogy Tulajdonos az alábbi arányban tulajdonosa az alábbi Szigetvári fekvésű ingatlanoknak:

Hrsz	Művelési ág	Terület (m ²)	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
0235/1	erdő	16269	Dr. Rumi Csaba	1/1
0235/2	legelő	28826	Dr. Rumi Csaba	1/1
0237/1	szántó	30703	Dr. Rumi Csaba	1/1
0241	rét	7923	Dr. Rumi Csaba	1/1

2. A szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonos ismeri Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 29/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendeletében és annak mellékleteiben (továbbiakban: HÉSZ) foglaltakat az 1. pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában.
3. A Tulajdonos által készített telepítési tanulmányterv (a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képezi) alapján előkészítés alatt van Szigetvár város településrendezési tervének egyszerűsített eljárásban történő felülvizsgálata, mely módosításnak tárgya a Preambulum 1. pontjában megjelölt ingatlanokra vonatkozó előírások módosítása a jelen szerződéssel összefüggésben.

4. A tervezett beruházásra vonatkozóan a Tulajdonos településképi véleménnyel még nem rendelkezik.
5. A Tulajdonos I. ütemben a 0235/1. és 0235/2. hrsz. alatti ingatlanokon tervez turisztikai célú beruházást a telepítési tanulmánytervben foglaltakat alapul véve. A 0237/1. és 0241. hrsz. alatti ingatlanok vonatkozásában a konkrét fejlesztési elképzelések még nem kiforrottak, azzal kapcsolatos településrendezési igényüket felek esetlegesen külön megállapodásban rögzítik a későbbiekben.

I. fejezet

A településrendezési szerződés tárgya

1. Az Méptv. 92. §-a alapján a Tulajdonos fejlesztéssel érintett területein az Önkormányzat és a Tulajdonos településrendezési és településképi céljai megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságok rögzítése.
2. A területfejlesztéssel érintett ingatlan beépítési és környezetrendezési követelményeinek tisztázása.
3. A fejlesztéssel érintett ingatlanokhoz kapcsolódó infrastruktúra rendezésének tisztázása.

II. fejezet

A településrendezési szerződés célja

1. Jelen szerződés célja a szerződő felek részéről, hogy a HÉSZ-ben rögzítetteknek is megfelelő fejlesztések infrastrukturális (közművek és közlekedés) feltételeinek megvalósítása tekintetében rögzítsék szándékaikat, valamint a minőségi épített környezet megvalósításához kötődő feladataikat és kötelezettségeiket, ahol szükséges ott határidőket rögzítve.
2. A szerződő felek alapvető és egyöntetű érdeke, hogy a telekrendezés megvalósulásához és működtetéséhez szükséges közlekedési és közműterület biztosítás, közcélú közlekedés fejlesztések és járulékos közműfejlesztések az HÉSZ-ben és a jelen szerződésben meghatározottak szerint a fejlesztési terület rendezéséhez megvalósuljon.
3. A szerződő felek célja a Méptv. 92.§ (4) bekezdés b) pontja szerinti új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület megvalósítása, és önkormányzati tulajdonba adása is.

III. fejezet

Beruházáshoz kapcsolódó feladatok

1. A Tulajdonos vállalja, hogy a preambulum 1. pontjában jelölt ingatlanok közül a 0235/1. és 0235/2. hrsz. alatt tervezett turisztikai beruházás megvalósíthatóságához kapcsolódó építési engedélyezési eljárást a szerződéskötés után, a HÉSZ telepítési tanulmánytervben javasolt módosításainak a HÉSZ-be való, a telepítési tanulmánytervben foglalt változatlan tartalommal történt hatályos beépülését követően legkésőbb 12 hónapon belül megkezdi.
2. A Tulajdonos vállalja, hogy a fejlesztendő ingatlanok közúti kapcsolatát a helyi közútkezelővel egyeztetni és annak hozzájárulásában foglaltakat maradéktalanul betartja és saját költségén végrehajtja, megvalósítja. A Tulajdonos az Önkormányzat felé egyéb követeléssel nem él.

3. A szerződő felek rögzítik, hogy a HÉSZ módosítás eredményeként elfogadásra kerülő szabályozási tervben foglaltaknak megfelelően kijelölésre kerülő közutakat és hozzá tartozó zöldterületeket Tulajdonos az önkormányzatnak ingyenesen átadja.

IV. fejezet **Infrastruktúrával való ellátás**

1. A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a településrendezési tervben előírt közműveket és egyéb felmerülő szükséges létesítményeket (ideértve a közvilágítást és a tűzivíz ellátást is) a vonatkozó jogszabályokban előírt műszaki tartalommal meg-, illetve kiépíti és biztosítja azok rendeltetésszerű használatát. A Tulajdonos napelemes közvilágítást nem építhet ki.
2. A Tulajdonos – tulajdonosváltást követő tulajdonosokra (továbbiakban: Jogutód) is kiterjedő hatállyal – tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés keretében megvalósított, önkormányzati tulajdonú ingatlanon kiépített közműveket az Önkormányzat számára tulajdonba átadja.
3. A Tulajdonos tudomásul veszi, hogy az 1. pontban jelzett, a fejlesztési terület ellátáshoz szükséges közművek (ivóvíz, elektromos energiaellátás, tűzivíz, közút, közvilágítás, szennyvízcsatorna, és igény szerint földgáz) tervezetetését követően, de a hatósági engedélyezést megelőzően az elkészült engedélyezési terveket az Önkormányzat részére jóváhagyásra benyújtja. Az Önkormányzat 15 napon belül véleményezi és értesíti a Tulajdonost a benyújtott tervek jóváhagyásáról írásban, melyek ezután engedélyezésre benyújthatók.
4. A Tulajdonos kijelenti, hogy az Önkormányzat felé az infrastruktúrával való ellátással kapcsolatosan követeléssel nem él.
5. A szerződő felek rögzítik, hogy az Méptv. 92. §-ában rögzítetteket kötelezőnek tekintik magukra vonatkozóan.

V. fejezet **Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések**

1. A Tulajdonos feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz - tulajdonosváltás esetén jogutódokra is kiterjedő hatállyal -, hogy a szerződésben rögzített kötelezettségek biztosítására, a területfejlesztéssel érintett területre az Méptv. 92. § (8) bekezdése alapján a településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára.
2. A településrendezési kötelezettség a Tulajdonos részéről akkor minősül teljesítettnek, amennyiben a beruházás, illetve ahhoz szervesen kapcsolódó közművek használatbavételi, forgalomba helyezési, üzemeltetési engedélyét az Önkormányzat részére bemutatja.
3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a 3. fejezet szerinti településrendezési kötelezettség megszűnésének elfogadását követő 15 munkanapon belül megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a településrendezési kötelezettség tényének törlése érdekében.
4. Tulajdonos tudomásul veszi, hogy a tervezett beruházások 1. ütemét a kapcsolódó közművekkel együtt két konjunktív feltétel - amelyek a beruházás 1. ütemére vonatkozó jogerős építési engedély és a 0235/2 hrsz termőföld végleges más célú hasznosításának jogerős engedélyezése megvalósulását követő 48 hónapon belül megvalósítja, a hatályos szabályozási környezet figyelembevételével. Amennyiben ez nem teljesül, úgy Tulajdonos a preambulum 4. pontjában rögzített szabályozási környezet esetleges módosítását tudomásul veszi, és azzal kapcsolatosan az Önkormányzat felé követeléssel nem él. Az Önkormányzat ugyanakkor kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés

aláírástól kezdődően az előzőekben körülírt konjunktív feltételek teljesülését követő 48 hónappal bezárólag terjedő időtartamig a projekt I ütemének megvalósulási területén semmilyen építési jogi korlátozást vagy tiltás - ideértve a telekalakítási tilalmat is - nem foganatosít.

5. A Tulajdonos vállalja mind az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez, mind pedig a törléshez kapcsolódó költségeket.

VI. fejezet **Egyéb rendelkezések**

1. A Tulajdonos tudomásul veszi, hogy a tervezett beruházáshoz kapcsolódó személygépkocsi és tehergépkocsi forgalomhoz kapcsolódó parkolóigényt telken belül biztosítja, továbbá a preambulum 1. pontjában jelölt ingatlanok megközelítését biztosító közterületeken teherparkolást nem végez.
2. A Tulajdonos vállalja, hogy a beruházáshoz kapcsolódóan kiemelten kezeli a vízmegtartást és a megújulóenergia hasznosítást.
3. Tulajdonos tudomásul veszi, hogy a tervezett beruházások 1. ütemét 48 hónapon belül megvalósítja a hatályos szabályozási környezet figyelembevételével. Amennyiben ez nem teljesül, úgy a preambulum 4. pontjában rögzített szabályozási környezet esetleges módosítását tudomásul veszi s azzal kapcsolatosan az önkormányzat felé követeléssel nem él.
4. Jelen szerződésben rögzített valamennyi kötelezettség és feladat tekintetében az azokhoz szükséges engedélyek beszerzése a Tulajdonos feladata.
5. Tulajdonos jelen szerződésben rögzített kötelezettségeinek végteljesítési határideje két konjunktív feltétel - amelyek a beruházás 1. ütemére vonatkozó jogerős építési engedély és a 0235/2 hrsz termőföld végleges más célú hasznosításának jogerős engedélyezése megvalósulását követő 48 hónap.
6. Tulajdonos számára az építkezés idejére az Önkormányzat a közterület használatát díjmentesen biztosítja.
7. Önkormányzat jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra hogy a szerződés Preambulum részében körülírt ingatlanokra tervezett beruházás tulajdonosával, ingatlanfejlesztőjével, továbbá az ingatlanfejlesztés eredményeképpen megvalósuló ingatlanok mindenkor természetes és jogi személy tulajdonosaival szemben a helyi önkormányzat védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény és a helyi önkormányzat védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet által az Önkormányzat részére biztosított dologi és személyi jogvédelmi eszközökkel nem él, így különösen nem alkalmaz laccímlétesítési tilalmat és a laccímlétesítést feltételhez sem köti és nem kér betelepülési hozzájárulást. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Preambulum részben körülírt ingatlanok (értve ez alatt az ingatlanok tényleges elhelyezkedését és területnagyságát és ide nem értve a művelési ág változás/belterületbe vonás és/vagy egy telekredezési eljárás miatt módosuló jelenlegi helyrajzi számokat) mindenkor tulajdonosait az Önkormányzat a település többi lakosával egyenlő bánásmódban részesíti, ideértve a mindekor természetes és jogi személy tulajdonosok által fizetendő helyi adók mértékét is.

VII. fejezet **Felek együttműködési kötelezettsége**

1. A Tulajdonos – Jogutódra is kiterjedő hatállyal – tudomásul veszi, hogy a jelen megállapodás alapján készülő valamennyi beruházás műszaki terveit a Szigetvári Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Osztályával előzetesen egyeztetni kell.
2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében a Tulajdonos, illetve Jogutódaik által megvalósítani kívánt fejlesztés és ahhoz kapcsolódó járulékos beruházások előkészítése, engedélyeztetése és kivitelezése során a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek. Az együttműködési kötelezettség körében az Önkormányzat vállalja, hogy abban az esetben, ha az I. ütem megvalósulási területén a termőföld végleges más célú hasznosítása bármilyen okból nem lehetséges, akkor közreműködik a Tulajdonossal a projekt I. ütemének megvalósulási területén lévő ingatlanok belterületbe vonásában, ezt esetlegesen szükség esetén egy külön megállapodásban rögzítik.
3. A szerződő felek vállalják, hogy a másik fél erre irányuló ésszerű és hatályos jogszabályi előírások szerint teljesíthető kérésére mindenkor átadnak minden olyan további információt, dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést, vagy nyilatkozatot, amelyek a jelen szerződés rendelkezései alapján szükségesek lehetnek a jelen szerződés céljainak teljesüléséhez.
4. Jelen szerződéssel kapcsolatos, felek közötti vagy valamely fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet és csak akkor érvényes, ha azt megfelelően kézbesítik, személyes kézbesítés, ajánlott levél, fax vagy email formájában. Ha az ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.
5. Jelen szerződés hatálya kiterjed a felek mindenkori Jogutóaira, melyért a Tulajdonos külön is szavatosságot vállal.
6. Amennyiben a szerződés egyes pontjai érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
7. A szerződő felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik tekintetében azok jogszerű és szerződésszerű teljesítéséért kötelezettséget vállalnak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) vonatkozó szabályai szerint.
8. Abban az esetben, ha a Tulajdonos jelen szerződésben meghatározott bármely kötelezettségét szakszerűtlenül, jogszerűtlenül vagy nem szerződésszerűen teljesíti, 10.000.000,- Ft, azaz tízmillió Ft összegű hibás teljesítési kötbér megfizetésére köteles az Önkormányzat részére, az Önkormányzat megadott bankszámlájára. Az Önkormányzat fenntartja a jogát arra vonatkozóan, hogy a kötbért meghaladó kárát Tulajdonossal szemben érvényesítse.

A Felek a Tulajdonos kötbérfizetési kötelezettsége tekintetében általánosan érvényesülő szabályként megállapodnak, az Önkormányzat pedig kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Tulajdonost bármilyen jogcímen kötbérfizetési kötelezettség csak és kizárólag a településrendezési kötelezettség körében a településrendezési tervben előírt közműveket és egyéb felmerülő szükséges létesítmények szakszerűtlenül, jogszerűtlenül vagy nem szerződésszerűen teljesítéséért, vagy az ezekkel kapcsolatos meghiúsulás esetén terheli. Ennek értelmében a Tulajdonos mindezt nem érintő, saját költségviselése mellett, a „Preambulum” 1. pontjában megjelölt ingatlanain megvalósítandó magánberuházása körében létrehozni kívánt eredmény vonatkozásában a kötbérfizetési kötelezettség nem áll fenn.

9. Amennyiben a Tulajdonos jelen szerződésben rögzített bármely kötelezettségét a meghatározott határidőkön belül nem teljesíti, vagy Tulajdonos szakszerűtlenül, jogszerűtlenül vagy nem szerződésszerűen teljesít, az Önkormányzat a szerződés azonnali hatályú felmondására jogosult. Az Önkormányzat felmondási jogára vonatkozó rendelkezés nem érinti az Önkormányzatnak a kötbér és kártérítés követelésére vonatkozó jogát, ezen jogok párhuzamosan is érvényesíthetőek. A Tulajdonos a kötelezettségeit illető határidők megsértése esetén az Önkormányzat póthatáridő meghatározására jogosult, de arra nem köteles. Ezen jogosultsága nem érinti a felmondási jogát, a kötbér és kártérítés követelésének a jogát.
10. Az Önkormányzat vállalja, hogy a részéről szükséges Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálatát 2026. február 28-ig lefolytatja.
11. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településképi véleményezését a tulajdonos kérelmére, az arra alkalmas építészeti tervek benyújtását követően legkésőbb 15 napon belül lefolytatja.
12. A szerződő felek rögzítik, hogy a IV. fejezet 2. pontjában meghatározott közművek átadása előtt a Szigetvári Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Osztályával, valamint a Kisváros Nonprofit Kft. munkatársaival együttesen egyeztetik az átadás feltételeit és időpontját.
13. Az átadást a Tulajdonos vagy annak Jogutódja kezdeményezi írásban az Önkormányzat felé.
14. Az Önkormányzat csak és kizárólag a vonatkozó engedélyekben és jegyzőkönyvekben szereplő tartalomnak megfelelően kialakított, illetve kiépített közműveket veszi át. Hiány esetén a pótlás és annak ellenőrzése után van lehetőség az újbóli átadási-átvételi eljárás megindításának.

VIII. fejezet

Felek egyéb nyilatkozatai

1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az Méptv. rendelkezései az irányadók.
2. A jelen szerződés kizárólag írásban, a szerződő felek közös megegyezése alapján módosítható.
3. Az adatkezelés jogalapja a Tulajdonos képviselője vonatkozásában az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 (2016. április 27.) számú, a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló általános adatvédelmi rendelet (a továbbiakban: „GDPR”) 6. cikk (1) bekezdés e) pontja szerint a közérdekű feladat végrehajtásához szükséges adatkezelés, tekintettel Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjára.
4. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy Szigetvár Város Önkormányzat a jelen okiratban rögzített adatokat az irattári tervre vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok szerinti időtartamban, legalább azonban az okirat keltétől számított 8 évig a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti számviteli alapbizonylatok kötelező megőrzése érdekében kezelni köteles.
5. Az adatkezelés további részleteit az önkormányzat Általános Adatkezelési Tájékoztatója (<https://www.szigetvar.hu/hu/adatvedelem>) tartalmazza, amelynek megismerését a Tulajdonos e szerződés aláírásával elismeri.
6. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy esetlegesen felmerülő jogvitáikat elsősorban békés úton, egymás közötti egyeztetéssel rendezik. Amennyiben a vitát nem sikerül ilyen módon rendezni,

a szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére – hatáskörtől függően – kikötik a Szigetvári Járásbíróság, illetve a Szigetvári Törvényszék kizárólagos illetékességét.

7. A szerződő felek jogaikra és kötelezettségeikre vonatkozó tájékoztatást megkapták és azt tudomásul vették.
8. Az 1. számú melléklet (Tulajdonos által készített telepítési tanulmányterv) a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

A szerződő felek jelen szerződést annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben egyezőt 4 (négy) eredeti példányban írják alá, amelyből 1 (egy) példány Tulajdonost, 3 (három) példány pedig Önkormányzatot illet.

Kelt: Szigetvár, 2025.

Budapest, 2025.

.....
Önkormányzat
Szigetvár Város Önkormányzat
Dr. Vass Péter
polgármester

.....
Tulajdonos
Dr. Rumi Csaba

Jogi ellenjegyzés:

Dr. Weszner Veronika
jegyző

Pénzügyi ellenjegyzés:

Horváthné Hartman Andrea
osztályvezető

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a megrendelő

Szigetvár Város Önkormányzat

Székhely: 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.

Adószám: 15724193-2-02

Statisztikai számjel: 15724193-8411-321-02

Törzsszám: 724199

Bankszámlaszám: 11731094-15332233-00000000

Képviseli: Dr. Vass Péter polgármester

(a továbbiakban: **Megrendelő**)

másrészről a költségviselő

„SZESZICO” Kft.

Cím: 6728 Szeged, Külterület 35.

Cégjegyzékszám: 06-09-001959

Adószám: 11083360-2-06

Bankszámlaszám: 11735005-26045733-00000000

Képviseli: Illés Gábor ügyvezető

(a továbbiakban: **Költségviselő**)

harmadrészről a tervező

Dr. Hübner Mátyás okl. építészmérnök

székhely: 7621 Pécs, János u. 8.

adószám: 68422259-1-22

nyilvántartási szám: 51723871

képviseli: Dr. Hübner Mátyás vezető tervező (TT/1É-02-0107)

Bankszámlaszám: 10402427-50526869-82551006

(a továbbiakban: **Tervező**; Megrendelő, Költségviselő, Tervező együttesen: **Felek**)

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint.

1. Előzmények

Költségviselő a Szigetvár külterület 026/29 hrsz. és a 026/31.hrsz. alatti ingatlanokon meglévő kertészetet szeretnék fejleszteni, amihez a Szigetvár Város településrendezési tervének módosítását kezdeményezték. A kérelem kapcsán Megrendelő a 206/2025. (IX.25.) Kt. határozatában hozott döntést.

2. A szerződés tárgya

2.1. Tervező a Megrendelő megbízásából és Költségviselő finanszírozásával elvállalja Szigetvár Város településrendezési tervének módosítását a Szigetvár külterület 026/29 hrsz. és a 026/31.hrsz. alatti ingatlanokon meglévő kertészet további fejlesztéséhez szükséges építésjogi háttér megteremtése érdekében, Dr. Hübner Mátyás vezető tervező által készített és a jelen szerződés mellékletét képező telepítési tanulmányterv alapján.

2.2 Településrendezési eszközök szükséges módosítása: A módosítások kizárólag a fenti projekt által érintett és jogszabályok szerint körülhatárolt vagy előírt területre és munkarészekre készülnek. Ezen belül

2.2.1. Településszerkezet tervlap és leírás

- jóváhagyandó munkarészek (határozattal)
 - Településszerkezeti terv (fedvényterv)

- módosító határozat tervezet
- 2.2.2. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervének tervlapja(i)
 - jóváhagyandó munkarészek (határozattal)
 - Szabályozási terv (fedvényterv)
 - Helyi építési szabályzat rendelet-tervezet

2.2.3. Alátámasztó munkarészek

- a Korm.rendelet szerinti szükséges alátámasztó munkarészek

2.3. Az alátámasztó szakági munkarészek a Projekt keretében elkészült szakmai anyag felhasználásával készülnek.

2.4. A településrendezési eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet Korm. rendelet 68. § szerinti egyszerűsített eljárás keretében zajlik.

3. Tervezési díj, fizetési feltételek

3.1. Felek megállapodnak abban, hogy az I. pontban meghatározott feladatok szerződésszerű teljesítése esetén Tervezőt tervezési díj (a továbbiakban: Tervezési díj) illeti meg, a Megrendelő által a teljesítés megtörténtét és átvételét igazoló teljesítésigazolás kiadása esetén, a teljesítésigazoláson szereplő tervezési díj erejéig:

Tervezési díj:	???????,- Ft
ÁFA	0,- Ft
Összesen:	???????,- Ft

azaz ??????? forint + 0 % ÁFA.

3.2. Költségviselő a 3.1. pontban megállapított tervezési díj megfizetését átvállalja, annak összegét a Megrendelő bankszámlájára fizeti ki, a Megrendelő által a Költségviselő nevére és címére kiállított számla ellenében.

3.3. A Tervezési díj kifizetése az alábbi bontásban történik:

- 2.2.1. partnerségi egyeztetési dokumentáció: ???????,- Ft
- 2.2.2. záró dokumentáció: ???????,- Ft

3.4. Megrendelőnek eleget kell tennie jelen szerződés szerinti díjfizetési kötelezettségének, ha a Tervező a jelen szerződés szerinti kötelezettségeit hiba és hiánymentesen, első osztályú minőségben a mindenkori jogszabályok és irányadó szakmai szabályok szerinti elvárt tartalommal teljesítette.

3.5. Megrendelő a szerződés aláírását követő 15 napon belül az alábbi adatokat szolgáltatja a Tervezőnek:

- 2.4.1. alaptérképi állomány az állami adatszolgáltatásnak megfelelő formátumban,
- 2.4.2. valamint a tervezéshez a Megrendelő megítélése szerint szükséges egyéb adatokat és dokumentumokat.

3.6. Megrendelő a szerződéskötést követően igény szerint minden olyan információ átadásában közreműködik, amelyről tudomása van és a módosítási tétellel összefügg, továbbá a tervezési feladathoz kapcsolódik.

3.7. A Tervezési díj a Tervezőnek a jelen szerződés teljesítéséből eredő kötelezettségei teljesítésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költségét, részkiadását magában foglalja.

3.8. Tervező a Tervezési díjért teljeskörűen vállalkozik a szerződéses kötelezettségek maradéktalan teljesítésére.

3.9. Tervező a tervezés folyamatához kapcsolódóan utasítást kizárólag Megrendelőtől fogadhat el.

3.10. A Tervező által készített tervek a számla kiegyenlítése után a Megrendelő tulajdonát képezik.

3.11. Amennyiben Megrendelő a szerződéstől eláll, vagy a tervezést a Megrendelőnek felróható okból szüneteltetni kell, a Megrendelő a Tervező addigi tevékenységének (készültségi foknak megfelelő), és munkájával kapcsolatos költségeinek ellenértékét megfizeti.

3.12. Megrendelő fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése esetén Tervező a Polgári Törvénykönyvről szóló a 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:155 §-a szerinti késedelmi kamat felszámítására jogosult.

4. Tervezési határidő

- 4.1. Belső véleményezési tervanyag elkészítése: a tervezési feladathoz szükséges adatok 2.4 pontban foglaltak szerinti szolgáltatását követő 45 napon belül.
- 4.2. Partnerségi egyeztetésre szánt véleményeztetési dokumentáció elkészítése: a belső véleményezési anyagról Megrendelővel folytatott belső egyeztetés lezárását követő 8 munkanapon belül.
- 4.3. Záró dokumentáció határideje: az állami főépítész záró szakmai véleményének Megrendelőhöz történő kézbesítését, valamint Tervező felé továbbítását követő 5 munkanapon belül.
- 4.4 Megrendelő előteljesítést is elfogad, mely esetén jelen szerződés 2. pontjában foglalt fizetési feltételek irányadók.
- 4.5. A Megrendelőt kötbér és egyéb kártérítés illeti meg, ha a Tervező késedelmesen vagy hibásan teljesíti a szerződés szerinti kötelezettségét, illetve abban az esetben, ha a szerződés szerinti kötelezettségének teljesítése a Tervezőnek felróható okból hiúsul meg. Megrendelő fenntartja a jogát arra vonatkozóan, hogy a kötbért meghaladó kárát Tervezővel szemben érvényesítse.
- 4.6. A késedelmi kötbér mértéke a Tervezési díj összegének napi 1%-a, melyet Megrendelő jogosult a számlán feltüntetett összegből levonni. A 20 % mértékű kötbér elérése után Megrendelő – érdekmúlás bizonyítása nélkül – a szerződéstől elállhat. A meghiúsulási és a hibás teljesítési kötbér mértéke a tervezési díj összegének 20%-a. A kötbér esedékessé válik késedelem esetén annak megszűnésekor, hibás teljesítés esetén a kifogás közlésével, illetve javítás esetén a késedelemre vonatkozó szabályok szerint.
- 4.7. Tervező nem felel a neki fel nem róható késedelemért, amennyiben a késedelem oka a Tervező felelősségi körén kívül esik.
- 4.8. Felek elállási jogára egyebekben a Ptk. megfelelő rendelkezései az irányadók.
- 4.9. Tervező a teljesítés során alvállalkozókat is bevonhat. Tervező az alvállalkozók teljesítéséért úgy felel, mintha azt saját maga végezte volna el. Megrendelő az ilyen, alvállalkozó által okozott kárt Tervezővel szemben az egyetemleges felelősség szabályai alapján jogosult érvényesíteni.

5. Tervező által szállítandó példányok

- 5.1. A terv egyeztetési dokumentációja az államigazgatási szervek nyilatkozata szerint az igényelt példányban, a végleges anyag pedig az államigazgatási szervek véleménye után megállapított példányban adandó át. A jóváhagyott terv 1 nyomtatott példányban és digitális állományban is átadásra kerül a Megrendelő részére.
- 5.2. Megrendelő a munkarész szállítását követő 10 munkanapon belül köteles észrevételeit a Tervezővel közölni. Az esetleges 10 munkanapon túli visszaigazolások által okozott késedelem napjainak számával megegyező mértékben kitolódnak a 3. pontban foglalt teljesítési határidők.

6. Nyilatkozatok, kellék, - és jogszatosság

- 6.1. A Tervező jelen szerződés aláírásával kijelenti és jótáll azért, hogy rendelkezik a tervezői feladat teljesítéséhez szükséges tervezői jogosultsággal.
- 6.2. Tervező az esetleges tervezési hibákért a Megrendelővel szemben akkor is felelős, ha a Megrendelő a tervek elfogadta és kivitelezés céljából továbbadta. A Tervező szavatosságát és kártérítési felelősségét nem korlátozza és nem zárja ki az, hogy a tervezői feladat elvégzése során, illetőleg a tervek átadásakor Megrendelő nem tesz kifogást a Tervező szerződéses kötelezettségeinek teljesítésével kapcsolatban, kivéve, ha a Megrendelő az átadásakor az átadott tervezési feladat rész hibájáról, a szerződésszegésről tudott, vagy tudnia kellett.
- 6.3. Tervező vállalja, hogy a jelen szerződés teljesíthetőségét érdemben veszélyeztető, illetve a teljesítést konkrétan akadályozó körülmény(ek)ről a tudomásszerzést követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 napon belül írásban értesíti a Megrendelőt (akadályközlés).
- 6.4 Amennyiben az akadályoztatás miatt Tervező részéről a teljesítési véghatáridőnek módosítása merül fel, úgy köteles ezen igényét az akadály felmerülésétől számított legfeljebb 5 napos jogvesztő határidőn belül – a bejelentést alátámasztó dokumentumok egyidejű csatolásával – Megrendelőnek írásban bejelenteni. (igénybejelentés)

6.5 Teljesítési határidő csak igénybejelentés alapján, a határidő lejártát megelőzően, a szerződés módosításával módosítható.

7. Felek együttműködése, eljáró képviselők

7.1. Szerződő Felek a szerződés teljesítése során a teljesítés érdekében kijelölt képviselőik útján teljeskörűen együttműködnek, a tervek ismertetése, értelmezése, megvalósítása tárgyában folyamatosan konzultálnak.

7.2. Felek az együttműködésre jogosított képviselőiket a következők szerint jelölik ki:

7.2.1. A Megrendelő intézkedésre jogosult képviselője, kapcsolattartója:

neve:	Aracs Melinda
értesítési címe:	7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.
telefonszáma:	06 73 514 318
e-mail címe:	aracs.melinda@szigetvar.hu

7.2.2. Tervező képviselője, kapcsolattartója:

neve:	Dr. Hübner Máttyás egyéni vállalkozó
székhelye:	7621 Pécs, János u. 8.
telefonszáma:	06 30 474 2321
e-mail címe:	hubnerm42@gmail.com

8. Üzleti titok, közérdekű adatok

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban foglaltakat, valamint a teljesítésük során az egymásnak átadott információkat bizalmasan kezelik. Ez értelemszerűen nem vonatkozik azokra az információkra, amelyek titokban tartását jogszabály nem teszi lehetővé.

9. Vis maior

Vis maior minden olyan külső, elháríthatatlan, kivételes esemény(ek), mely(ek) a Tervező működésétől független(ek), az adott műszaki állapotban nem elhárítható(ak), és nem meggátolható(k), mint például: természeti katasztrófák, (árvíz, szélvihar, földrengés, tűzvész), háborús esemény, szabotázs, felkelés, sztrájk, szándékos rombolás, merénylet, pandémia miatt bevezetett különleges intézkedések stb. Ilyen esetekben Tervező a Generáltervezővel és a Megrendelővel együttműködve mindent megtesz a tervezési feladat mielőbbi újbóli ellátásáért, illetve a HÉSZ egyszerűsített eljárásban történő módosításában történő újbóli közreműködésért, a szerződéses kötelezettségek mielőbbi maradéktalan befejezéséért. Felek az esemény nagyságrendjétől függően felülvizsgálják jelen szerződés fenntarthatóságát.

10. Záró rendelkezések

10.1. Jelen Szerződés módosítása, kiegészítése kizárólag cégszerű aláírás mellett, írásban történhet.

10.2. Felek jelen szerződésből eredő vitás kérdéseiket elsősorban békés úton kívánják megoldani, amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróságnál eljárást kezdeményeznek.

10.3. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. rendelkezései irányadóak, valamint a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény és a kapcsolódó egyéb, hatályos jogszabályok szerint kell eljárni.

10.4. Felek jelen szerződést annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 5 példányban írták alá, melyből 2 példány Megrendelőt, 1 példány a Költségviselőt, és 2 példány pedig Tervezőt illeti meg.

Kelt: Szeged, 2025.

Szigetvár, 2025.

Pécs, 2025.....

.....
Illés Gábor
„SZESZICO” Kft.

.....
Dr. Vass Péter
polgármester
Szigetvár Város Önkormányzat

.....
Dr. Hübner Máttyás
tervező
egyéni vállalkozó

Jogi ellenjegyzés:

Dr. Weszner Veronika
jegyző

Pénzügyi ellenjegyzés:

Horváthné Hartman Andrea
Költségvetési és Pénzügyi Osztályvezető

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a megrendelő

Szigetvár Város Önkormányzat

Székhely: 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.

Adószám: 15724193-2-02

Statisztikai számjel: 15724193-8411-321-02

Törzsszám: 724199

Bankszámlaszám: 11731094-15332233-00000000

Képviseli: Dr. Vass Péter polgármester

(a továbbiakban: **Megrendelő**)

másrészről a költségviselő

Szőkény-Szabolcski Bettina

Cím:

Adóazonosító:

Bankszámlaszám:

(a továbbiakban: **Költségviselő**)

harmadrészről a tervező

Dr. Hübner Mátyás okl. építészmérnök

székhely: 7621 Pécs, János u. 8.

adószám: 68422259-1-22

nyilvántartási szám: 51723871

képviseli: Dr. Hübner Mátyás vezető tervező (TT/1É-02-0107)

Bankszámlaszám: 10402427-50526869-82551006

(a továbbiakban: **Tervező**; Megrendelő, Költségviselő, Tervező együttesen: **Felek**)

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint.

1. Előzmények

Költségviselő Szigetvár város területén a Turbéli utca, Alapi Gáspár utca és a 67-es út által közrezárt - Szőkény-Szabolcski Bettina területét is érintő – tömbre vonatkozóan Szigetvár Város településrendezési tervének módosítását kezdeményezte. A kérelem kapcsán Megrendelő a 206/2025. (IX.25.) Kt. határozatában hozott döntést.

2. A szerződés tárgya

2.1. Tervező a Megrendelő megbízásából és Költségviselő finanszírozásával elvállalja Szigetvár Város településrendezési tervének módosítását a Szigetvár város területén a Turbéli utca, Alapi Gáspár utca és a 67-es út által közrezárt - Szőkény-Szabolcski Bettina területét is érintő – tömbre vonatkozó szabályozási tervlap módosítását Dr. Hübner Mátyás vezető tervező által készített és a jelen szerződés mellékletét képező telepítési tanulmányterv alapján.

2.2 Településrendezési eszközök szükséges módosítása: A módosítások kizárólag a fenti projekt által érintett és jogszabályok szerint körülhatárolt vagy előírt területre és munkarészekre készülnek. Ezen belül

2.2.1. Településszerkezet tervlap és leírás

- jóváhagyandó munkarészek (határozattal)
 - Településszerkezeti terv (fedvényterv)
 - módosító határozat tervezet

2.2.2. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervének tervlapja(i)

- jóváhagyandó munkarészek (határozattal)
 - Szabályozási terv (fedvényterv)
 - Helyi építési szabályzat rendelet-tervezet

2.2.3. Alátámasztó munkarészek

- a Korm.rendelet szerinti szükséges alátámasztó munkarészek

2.3. Az alátámasztó szakági munkarészek a Projekt keretében elkészült szakmai anyag felhasználásával készülnek.

2.4. A településrendezési eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet Korm. rendelet 68. § szerinti egyszerűsített eljárás keretében zajlik.

3. Tervezési díj, fizetési feltételek

3.1. Felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban meghatározott feladatok szerződés szerű teljesítése esetén Tervezőt tervezési díj (a továbbiakban: Tervezési díj) illeti meg, a Megrendelő által a teljesítés megtörténtét és átvételét igazoló teljesítésigazolás kiadása esetén, a teljesítésigazoláson szereplő tervezési díj erejéig:

Tervezési díj:	???????,- Ft
ÁFA	0,- Ft
Összesen:	???????,- Ft

azaz ??????? forint + 0 % ÁFA.

3.2. Költségviselő a 3.1. pontban megállapított tervezési díj megfizetését átvállalja, annak összegét a Megrendelő bankszámlájára fizeti ki, a Megrendelő által a Költségviselő nevére és címére kiállított számla ellenében.

3.3. A Tervezési díj kifizetése az alábbi bontásban történik:

- 2.2.1. partnerségi egyeztetési dokumentáció: ????????,- Ft
- 2.2.2. záró dokumentáció: ????????,- Ft

3.4. Megrendelőnek eleget kell tennie jelen szerződés szerinti díjfizetési kötelezettségének, ha a Tervező a jelen szerződés szerinti kötelezettségeit hiba és hiánymentesen, első osztályú minőségben a mindenkor jogszabályok és irányadó szakmai szabályok szerinti elvárt tartalommal teljesítette.

3.5. Megrendelő a szerződés aláírását követő 15 napon belül az alábbi adatokat szolgáltatja a Tervezőnek:

- 2.4.1. alaptérképi állomány az állami adatszolgáltatásnak megfelelő formátumban,
- 2.4.2. valamint a tervezéshez a Megrendelő megítélése szerint szükséges egyéb adatokat és dokumentumokat.

3.6. Megrendelő a szerződéskötést követően igény szerint minden olyan információ átadásában közreműködik, amelyről tudomása van és a módosítási tétellel összefügg, továbbá a tervezési feladathoz kapcsolódik.

3.7. A Tervezési díj a Tervezőnek a jelen szerződés teljesítéséből eredő kötelezettségei teljesítésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költségét, részkiadását magában foglalja.

3.8. Tervező a Tervezési díjért teljeskörűen vállalkozik a szerződéses kötelezettségek maradéktalan teljesítésére.

3.9. Tervező a tervezés folyamatához kapcsolódóan utasítást kizárólag Megrendelőtől fogadhat el.

3.10. A Tervező által készített tervek a számla kiegyenlítése után a Megrendelő tulajdonát képezik.

3.11. Amennyiben Megrendelő a szerződéstől eláll, vagy a tervezést a Megrendelőnek felróható okból szüneteltetni kell, a Megrendelő a Tervező addigi tevékenységének (készültségi foknak megfelelő), és munkájával kapcsolatos költségeinek ellenértékét megfizeti.

3.12. Megrendelő fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése esetén Tervező a Polgári Törvénykönyvről szóló a 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:155 §-a szerinti késedelmi kamat felszámítására jogosult.

4. Tervezési határidő

- 4.1. Belső véleményezési tervanyag elkészítése: a tervezési feladathoz szükséges adatok 2.4 pontban foglaltak szerinti szolgáltatását követő 45 napon belül.
- 4.2. Partnerségi egyeztetésre szánt véleményeztetési dokumentáció elkészítése: a belső véleményezési anyagról Megrendelővel folytatott belső egyeztetés lezárását követő 8 munkanapon belül.
- 4.3. Záró dokumentáció határideje: az állami főépítész záró szakmai véleményének Megrendelőhöz történő kézbesítését, valamint Tervező felé továbbítását követő 5 munkanapon belül.
- 4.4 Megrendelő előteljesítést is elfogad, mely esetén jelen szerződés 2. pontjában foglalt fizetési feltételek irányadók.
- 4.5. A Megrendelőt kötbér és egyéb kártérítés illeti meg, ha a Tervező késedelmesen vagy hibásan teljesíti a szerződés szerinti kötelezettségét, illetve abban az esetben, ha a szerződés szerinti kötelezettségének teljesítése a Tervezőnek felróható okból hiúsul meg. Megrendelő fenntartja a jogát arra vonatkozóan, hogy a kötbért meghaladó kárát Tervezővel szemben érvényesítse.
- 4.6. A késedelmi kötbér mértéke a Tervezési díj összegének napi 1%-a, melyet Megrendelő jogosult a számlán feltüntetett összegből levonni. A 20 % mértékű kötbér elérése után Megrendelő – érdekmúlás bizonyítása nélkül – a szerződéstől elállhat. A meghiúsulási és a hibás teljesítési kötbér mértéke a tervezési díj összegének 20%-a. A kötbér esedékessé válik késedelem esetén annak megszűnésekor, hibás teljesítés esetén a kifogás közlésével, illetve javítás esetén a késedelemre vonatkozó szabályok szerint.
- 4.7. Tervező nem felel a neki fel nem róható késedelemért, amennyiben a késedelem oka a Tervező felelősségi körén kívül esik.
- 4.8. Felek elállási jogára egyebekben a Ptk. megfelelő rendelkezései az irányadók.
- 4.9. Tervező a teljesítés során alvállalkozókat is bevonhat. Tervező az alvállalkozók teljesítéséért úgy felel, mintha azt saját maga végezte volna el. Megrendelő az ilyen, alvállalkozó által okozott kárt Tervezővel szemben az egyetemleges felelősség szabályai alapján jogosult érvényesíteni.

5. Tervező által szállítandó példányok

- 5.1. A terv egyeztetési dokumentációja az államigazgatási szervek nyilatkozata szerint az igényelt példányban, a végleges anyag pedig az államigazgatási szervek véleménye után megállapított példányban adandó át. A jóváhagyott terv 1 nyomtatott példányban és digitális állományban is átadásra kerül a Megrendelő részére.
- 5.2. Megrendelő a munkarész szállítását követő 10 munkanapon belül köteles észrevételeit a Tervezővel közölni. Az esetleges 10 munkanapon túli visszaigazolások által okozott késedelem napjainak számával megegyező mértékben kitolódnak a 3. pontban foglalt teljesítési határidők.

6. Nyilatkozatok, kellék, - és jogszatosság

- 6.1. A Tervező jelen szerződés aláírásával kijelenti és jótáll azért, hogy rendelkezik a tervezői feladat teljesítéséhez szükséges tervezői jogosultsággal.
- 6.2. Tervező az esetleges tervezési hibákért a Megrendelővel szemben akkor is felelős, ha a Megrendelő a terveket elfogadta és kivitelezés céljából továbbadta. A Tervező szavatosságát és kártérítési felelősségét nem korlátozza és nem zárja ki az, hogy a tervezői feladat elvégzése során, illetőleg a tervek átadásakor Megrendelő nem tesz kifogást a Tervező szerződéses kötelezettségeinek teljesítésével kapcsolatban, kivéve, ha a Megrendelő az átadásakor az átadott tervezési feladat rész hibájáról, a szerződésszegésről tudott, vagy tudnia kellett.
- 6.3. Tervező vállalja, hogy a jelen szerződés teljesíthetőségét érdemben veszélyeztető, illetve a teljesítést konkrétan akadályozó körülmény(ek)ről a tudomásszerzést követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 napon belül írásban értesíti a Megrendelőt (akadályközlés).
- 6.4 Amennyiben az akadályoztatás miatt Tervező részéről a teljesítési véghatáridőnek módosítása merül fel, úgy köteles ezen igényét az akadály felmerülésétől számított legfeljebb 5 napos jogvesztő határidőn belül – a bejelentést alátámasztó dokumentumok egyidejű csatolásával – Megrendelőnek írásban bejelenteni. (igénybejelentés)
- 6.5 Teljesítési határidő csak igénybejelentés alapján, a határidő lejártát megelőzően, a szerződés módosításával módosítható.

7. Felek együttműködése, eljáró képviselők

7.1. Szerződő Felek a szerződés teljesítése során a teljesítés érdekében kijelölt képviselőik útján teljeskörűen együttműködnek, a tervek ismertetése, értelmezése, megvalósítása tárgyában folyamatosan konzultálnak.

7.2. Felek az együttműködésre jogosított képviselőiket a következők szerint jelölik ki:

7.2.1. A Megrendelő intézkedésre jogosult képviselője, kapcsolattartója:

neve:	Aracs Melinda
értékesítési címe:	7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.
telefonszáma:	06 73 514 318
e-mail címe:	aracs.melinda@szigetvar.hu

7.2.2. Tervező képviselője, kapcsolattartója:

neve:	Dr. Hübner Máttyás egyéni vállalkozó
székhelye:	7621 Pécs, János u. 8.
telefonszáma:	06 30 474 2321
e-mail címe:	hubnerm42@gmail.com

8. Üzleti titok, közérdekű adatok

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban foglaltakat, valamint a teljesítésük során az egymásnak átadott információkat bizalmasan kezelik. Ez értelemszerűen nem vonatkozik azokra az információkra, amelyek titokban tartását jogszabály nem teszi lehetővé.

9. Vis maior

Vis maior minden olyan külső, elháríthatatlan, kivételes esemény(ek), mely(ek) a Tervező működésétől független(ek), az adott műszaki állapotban nem elhárítható(ak), és nem meggátolható(k), mint például: természeti katasztrófák, (árvíz, szélvihar, földrengés, tűzvész), háborús esemény, szabotázs, felkelés, sztrájk, szándékos rombolás, merénylet, pandémia miatt bevezetett különleges intézkedések stb. Ilyen esetekben Tervező a Generáltervezővel és a Megrendelővel együttműködve mindent megtesz a tervezési feladat mielőbbi újbóli ellátásáért, illetve a HÉSZ egyszerűsített eljárásban történő módosításában történő újbóli közreműködésért, a szerződéses kötelezettségek mielőbbi maradéktalan befejezéséért. Felek az esemény nagyságrendjétől függően felülvizsgálják jelen szerződés fenntarthatóságát.

10. Záró rendelkezések

10.1. Jelen Szerződés módosítása, kiegészítése kizárólag cégszerű aláírás mellett, írásban történhet.

10.2. Felek jelen szerződésből eredő vitás kérdéseiket elsősorban békés úton kívánják megoldani, amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróságnál eljárást kezdeményeznek.

10.3. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. rendelkezései irányadóak, valamint a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény és a kapcsolódó egyéb, hatályos jogszabályok szerint kell eljárni.

10.4. Felek jelen szerződést annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 5 példányban írták alá, melyből 2 példány Megrendelőt, 1 példány a Költségviselőt, és 2 példány pedig Tervezőt illeti meg.

Kelt: Szeged, 2025.

Szigetvár, 2025.

Pécs, 2025.....

.....
Illés Gábor
Szökendy-Szabolcski Bettina

.....
Dr. Vass Péter
polgármester
Szigetvár Város Önkormányzat

.....
Dr. Hübner Máttyás
tervező
egyéni vállalkozó

Jogi ellenjegyzés:

Dr. Weszner Veronika
jegyző

Pénzügyi ellenjegyzés:

Horváthné Hartman Andrea
Költségvetési és Pénzügyi Osztályvezető