

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI SZERZŐDÉS
(tervezet)

amely létrejött egyrészről

Bánk Község Önkormányzata

Székhelye: 2653 Bánk, Hősök tere 11.

Adószáma: 15452362-2-12

Képviselője: Torma Andrea polgármester

Elérhetősége: +36 35 342 806

a továbbiakban mint Megrendelő,

másrészről

Tó Hotel Szolgáltató Kft.

Székhelye: 1185 Budapest, Rimaszombat u. 11.

Adószáma: 13645089-2-43

Cégjegyzékszám: 01-09-865933

Bankszámlaszám: 12010659-00129937-00100002

Képviseli:

a továbbiakban mint Fejlesztő,

és harmadrészről a

Völgyzugoly Műhely Korlátolt Felelősségű Társaság

telephely/iroda: 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.

adószáma: 13634333-2-43

cégjegyzékszám: 01-09-341347

bankszámlaszám: 11703006-29906053

képviseli: Ferik Tünde ügyvezető

a továbbiakban, mint **Tervező**

között az alábbi feltételekkel:

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

Bánk község településrendezési eszközeinek 1018/1 és 1018/2 helyrajzi számú területre vonatkozóan - Vt* építési övezeten belül építési helyre és beépítési módra vonatkozó - szabályozás módosítása

(a továbbiakban: tervezési munka).

2. TERVEZÉSI DÍJ

2.1. Tervezőt a tervezési munka elvégzéséért

1.100.000,- Ft, azaz Egymillió-egyszázezer forint tervezési díj,

297.000,- Ft, azaz Kétszázkilencvenhétezer forint ÁFA (27%),

összesen:

1.397.000,- Ft, azaz Egymillió-háromszázkilencvenhétezer forint illeti meg.

A tervezési díjat a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározott mértékű általános forgalmi adó terheli.

2.2. Felek a tervezési díj hosszú távú értéktartásának érdekében megállapodnak, hogy amennyiben a Tervezési munka Megrendelő által történő elfogadása 2 éven belül nem történik meg, úgy Felek a tervezési díj fennmaradó tételeit újratárgyalják.

3. A SZERZŐDÉSBEN VÁLLALT TERVEZŐI SZOLGÁLTATÁSOK

3.1. A tervezési munka részletes tartalmát a 2. sz. melléklet tartalmazza. A szerződés nem vonatkozik a munka elvégzéséhez szükséges, a 2. sz. mellékletben nem rögzített feladatokra, dokumentációk, hatásvizsgálatok elkészítésére, szakvélemények stb. beszerzésére, és nem terjed ki a főépítési feladatokra.

3.2. Felek megállapodnak, hogy a szerződésben vállalt tervezői szolgáltatásokon túl többletfeladatnak tekinthető, és így Tervező pótmunkaként jogosult kiszámlázni, ha:

- a. a tervezési munka során a korábbi adatszolgáltatáshoz képest a tervezési munka munkarészeinek átdolgozását igénylő új adatszolgáltatás történik (pl. megváltozott tervezési program, új alaptérkép, új szakági adatszolgáltatás stb.);
- b. a tervezési munka egyes munkarészeinek átdolgozására a 4.3. pontban foglaltakon túl további észrevétel, igény merül fel;
- c. a tervezési munka során a megváltozott tervezési program következtében az államigazgatási véleményezés ismételt lefolytatása válik szükségessé.

3.3. A tervezési díj nem vonatkozik a településrendezési eszközök egységes szerkezetbe foglalására.

3.4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a módosítás során az egyes módosítással érintett területek, tételek külön hatályosulnak, úgy Felek a jóváhagyott munkarészek tekintetében a tervezési feladatot az első jóváhagyást követően teljesítettnek tekintik. Felek megállapodnak, hogy az első jóváhagyásból kimaradó tervezési feladatokra vonatkozóan a tervezési díjat újratárgyalják.

3.5. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a szerződés megkötését követően hatályba lépett jogszabály a szerződés megváltoztatását teszi szükségessé, úgy a szerződő felek a szerződést ezen új jogszabálynak megfelelően írásban módosítják.

4. TERVEZŐ KÖTELEZETTSÉGEI

4.1. **Tervező** kötelezettséget vállal arra, hogy a Tervezési munkát a tervezésre vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok (törvények, rendeletek, utasítások, szabványok stb.), ezek hiányában a kialakult szakmai követelmények és gyakorlat alapján végzi el.

4.2. **Tervező** köteles mindazon hatóságokkal, szakhatóságokkal, közmű szolgáltatókkal, valamint egyéb érintett szervekkel a munkaközi egyeztetést lefolytatni, és annak eredményét dokumentálni, amelyeket a munka jellege szükségessé tesz.

4.3. **Tervező** kötelezettsége a tervezési munka egyes munkarészeinek 1-1 alkalommal történő, Megrendelő vagy Fejlesztő észrevételei alapján történő szakszerű javítása, további esetekre a 3.2. b. pont vonatkozik.

4.4. **Tervező** köteles egyeztetési típusonként 1-1 alkalommal az önkormányzat által igényelt egyeztetéseken, bizottsági és testületi üléseken, lakossági fórumokon részt venni, ott tervét ismertetni, a felmerült kérdésekre válaszolni.

4.5. **Megrendelő** által igényelt további egyeztetésre a Tervezési munka nem terjed ki, annak honoráriumát szakértői díjként kell elszámolni a kamarai díjszabás alapján megállapított díjjal és az utazás költségével számolva, külön írásos megrendelés alapján.

4.6. **Tervező** kijelenti, hogy a tervezési munka elkészítéséhez szükséges „vezető tervező” jogosultságú tervezővel rendelkezik, egyben kijelenti, hogy személyében nincs olyan ok, amely akadályozná feladatainak ellátását.

4.7. **Tervező** a tervezési feladathoz jogosult a tervezési feladat elkészítéséhez megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkező társtervező(ke)t és/vagy szakági tervező(ke)t alvállalkozóként igénybe venni, akik munkájának illeszkedéséért teljes körű felelősséggel tartozik, de azok szakmai tartalmáért minden tervező önállóan felelős. A közreműködőként bevont tervező(k) munkájának ellenértékét a jelen **Szerződés** szerinti tervezési díj - közvetített szolgáltatás díjaként - magában foglalja.

4.8. Tervező megfelelően teljesít, ha a szerződést annak feltételei szerint teljesítette, a szerződés tárgyát képező Tervezési munkát maradéktalanul elvégezte, a szükséges dokumentációkat Megrendelő és Fejlesztő részére átadta, és azt a Megrendelő és Fejlesztő hiánytalanul átvette.

4.9. Tervező a Megrendelő által aláírt teljesítési igazolás birtokában részszámlákat illetve végszámlát állít ki, amelyet megküld a Fejlesztőnek.

5. FEJLESZTŐ KÖTELEZETTSÉGEI

5.1. **Fejlesztő** kötelezettsége, hogy a 2. pontban meghatározott tervezési díjat a Tervező által a **Megrendelő** teljesítési igazolása birtokában kiállított részszámlák, illetve végszámla alapján, a számla átvételétől számított 8 napon belül a Tervező bankszámlájára megfizesse.

5.2. **Fejlesztő** kötelezettsége, hogy jelen szerződéssel érintett céljairól **Tervezőt** és **Megrendelőt** teljes körűen tájékoztassa.

5.3. **Fejlesztő** vállalja, hogy a tervezéshez szükséges adatigény felmerülésétől számított 8 napon belül az adatokat **Tervező** rendelkezésére bocsátja. Az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű következmény kizárólag **Fejlesztőt** terheli.

5.4. **Fejlesztő** vállalja, hogy a tervezési munkát figyelemmel kíséri, a konzultációkon részt vesz, a terv elkészítése során Megrendelővel és Tervezővel teljes körűen és konstruktívan együttműködik, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban és a döntést igénylő kérdésekben szükség esetén állást foglal, **Tervező** részére utasítást ad.

5.5. **Fejlesztő** a jóváhagyásával készült tervezési megoldást utólag nem kifogásolja.

5.6. **Fejlesztő** kizárólag a hatályos jogszabályoknak megfelelő tervezési utasításokat adhat, Tervező csak az ezekkel összhangban levő észrevételeket veheti figyelembe. Amennyiben Fejlesztő szakszerűtlen, vagy célszerűtlen tervezési utasítást ad, azt **Tervező** írásban köteles jelezni Fejlesztő felé. Felek ezt követően kölcsönösen törekednek arra, hogy a tervezési dokumentációk tartalma jogszerű és szakszerű legyen. Amennyiben Fejlesztő az általa adott utasítást Tervező tájékoztatása ellenére fenntartja, úgy az abból származó mindennemű kárért Fejlesztő teljes körű felelősséggel tartozik. Tervező ebben az esetben jogosult a szerződéstől elállni.

5.7. **Fejlesztő** köteles a tervezés elvégzéséhez szükséges adatokat szolgáltatni:

- Vonatkozó tervek, tanulmánytervek;
- Tervezési program, építészeti koncepcióterv (helyszínrajz, műszaki leírás stb.)

6. MEGRENDELŐ KÖTELEZETTSÉGEI

6.1. **Megrendelő** kötelezettsége a tervezési munka időtartamára önkormányzati főépítész alkalmazása, s a főépítési feladatok ellátása.

6.2. **Megrendelő** köteles a tervezés elvégzéséhez szükséges adatokat szolgáltatni:

- E-Tér adatszolgáltatás;
- Településfejlesztési döntés;
- Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló képviselő-testületi döntés;
- Hatályos településrendezési eszközök;
- Főépítési feljegyzés a megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész tartalmáról;
- Államigazgatási szervek előzetes véleménye a környezeti értékeléssel összefüggésben.

6.3. **Megrendelő** köteles **Tervező** számára a tervdokumentációk elkészítéséhez, illetve az általa vállalt egyéb szolgáltatások teljesítéséhez szükséges minden további adatot, tény, információt, felvilágosítást, utasítást megadni.

6.4. **Megrendelő** vállalja, hogy a tervezéshez szükséges adatigény felmerülésétől számított 8 napon belül az adatokat **Tervező** rendelkezésére bocsátja. Az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű következmény kizárólag **Megrendelőt** terheli.

6.5. **Megrendelő** vállalja, hogy a Tervezési munkát figyelemmel kíséri, a konzultációkon részt vesz a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes

településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján szükséges egyeztetési folyamatot megszervezi, a terv elkészítése során Fejlesztővel és Tervezővel teljes körűen és konstruktívan együttműködik, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban és a döntést igénylő kérdésekben szükség esetén állást foglal, Képviselő-testületi döntés szüksége esetén 30 napon belül dönt, **Tervező** részére utasítást ad.

6.6.**Megrendelő** az egyeztetési folyamat lebonyolítását vállalja, a részéről szükséges döntéseket meghozza, de nem vállal garanciát a módosítás megtörténtéért abban az esetben, ha valamely véleményező államigazgatási szerv egyet nem értése miatt a módosítás meghiúsul.

6.7.**Megrendelő** törekszik arra, hogy a jóváhagyásával készült tervezési megoldást utólag ne kifogásolja. Amennyiben az ilyen jóváhagyott tervezési megoldással szemben mégis kifogás vagy módosítási igény merül fel, a módosítás miatt szükséges további ráfordítást **Megrendelő** 4.5. pontban szabályozott mértékben és eljárás alapján megtéríteni köteles.

6.8.**Megrendelő** kizárólag a hatályos jogszabályoknak megfelelő tervezési utasításokat adhat, a **Tervező** csak az ezekkel összhangban levő észrevételeket veheti figyelembe. Amennyiben **Megrendelő** szakszerűtlen, vagy célszerűtlen tervezési utasítást ad, azt **Tervező** írásban köteles jelezni **Megrendelő** felé. Felek ezt követően kölcsönösen törekednek arra, hogy a tervezési dokumentációk tartalma jogszerű és szakszerű legyen. Amennyiben **Megrendelő** az általa adott utasítást **Tervező** tájékoztatása ellenére fenntartja, úgy az abból származó mindennemű kárért **Megrendelő** teljes körű felelősséggel tartozik. **Tervező** ebben az esetben jogosult a szerződéstől elállni.

6.9.**Megrendelő** az átadott tervdokumentációt az átadástól számított 8 napon belül szakmailag ellenőrzi, és esetleges észrevételeit a **Tervezővel** írásban, vagy egyeztetés keretében közli. **Tervező** az elfogadott észrevételek alapján a tervdokumentációt kiegészíti, módosítja, a műszakilag szükséges időn belül a **Megrendelő** részére leszállítja. Amennyiben 8 napon belül **Megrendelő** észrevételt nem tesz, a tervdokumentációt elfogadottnak kell tekinteni.

7. A TELJESÍTÉS HATÁRIDEJE ÉS A DÍJAZÁS ÜTEMEZÉSE

7.1.**Felek** megállapodnak abban, hogy **Tervező** jelen szerződés szerinti teljesítési kötelezettsége **Megrendelő** és **Fejlesztő** adatszolgáltatási kötelezettségének teljesítésével kezdődik.

7.2.A teljesítés ütemezését, az egyes munkarészeinek szállítandó példányszámát a 2. sz melléklet tartalmazza.

7.3.A mellékletben rögzítettek felül igényelt többletpéldányokat **Tervező** jogosult leszámlázni.

8. A DÍJ ESEDÉKESÉGE, FIZETÉS MÓDJA

8.1.A munkadíj kifizetése az 1. sz. mellékletben foglalt ütemezés szerint történik. **Megrendelő** a terv átvételét követő 8 munkanapon belül a terveket átvizsgálja, és teljesítési igazolás aláírásával igazolja a szerződésszerű teljesítést. Az aláírt teljesítési igazolás birtokában, vagy annak indokolatlan hiányában a szerződés 6.9. pontja alapján a 8. napot követő munkanapon aznapi teljesítési dátummal a **Tervező** részszámlákat, illetve végszámlát állít ki, amelyet megküld **Fejlesztő**nek, aki a számla összegét a számla átvételétől számított 8 napon belül köteles **Tervező** OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11703006-29906053 számú számlájára átutalni.

8.2.A tervdokumentációt **Megrendelő** és **Fejlesztő** mindaddig nem használhatja, amíg **Fejlesztő** a számlában megjelölt tervezési díj összegét ki nem egyenlítette.

8.3.Abban az esetben, ha **Megrendelő** a szerződéstől eláll, vagy a tervezői munkát **Tervező**nek fel nem róható okokból szüneteltetni kell, **Tervező** jogosult az addig elvégzett Tervezési munka készültségi foknak megfelelően arányos ellenértékére.

8.4.Amennyiben **Fejlesztő** a 8.1. pont szerint fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, úgy **Tervező** teljesítési határideje a késedelem időtartamával egyező időtartammal hosszabbodik.

8.5. Felek megállapodnak, hogy amennyiben jelen szerződés teljesítése Megrendelő érdekkörében fennálló okból vagy egyéb, nem a Tervező érdekkörébe eső okból hat hónapot meghaladóan tervezői tevékenység végzése nélkül szünetel, Tervező jogosult jelen szerződés feltételeinek (különösen tervezési díj, teljesítés határideje) Megrendelővel történő ésszerű újratárgyalására a megváltozott körülmények figyelembevételével. Amennyiben a szerződés feltételeinek újratárgyalása Felek között nem vezet eredményre, úgy Tervező jogosult jelen szerződést egyoldalú nyilatkozattal a Ptk 6:140.§ felmondani.

9. SZERZŐDÉSSZEGÉS, KÉSEDELEM

9.1. Tervező késedelmes teljesítése esetén **Fejlesztőt** késedelmi kötbér illeti, mely az adott tervfázis tervezési díjának **0,25%-a naponta**, legfeljebb azonban az adott tervfázis **tervezési díjának 10%-a**. Tervező hozzájárul, hogy **Fejlesztő** a késedelmi kötbér összegét a végszámlából levonja.

9.2. **Fejlesztő** fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése esetén **Tervezőt jogszabály szerinti** késedelmi kamat illeti meg.

9.3. Amennyiben **Tervező** teljesítésére vonatkozó határidő túllépésének oka nem róható fel **Tervezőnek**, vagy ha az **Megrendelő** vagy **Fejlesztő** érdekkörébe tartozó egyéb ok, illetve **Megrendelő** vagy **Fejlesztő** mulasztásának következménye, abban az esetben a teljesítésre jelen szerződésben megállapított határidők **Tervezőt** nem kötik, és a teljesítési határideje a késedelem idejével meghosszabbodik.

10. SZERZŐI JOG

10.1. **Tervező** által készített alátámasztó munkarészek kizárólagosan egy meghatározott célt szolgáló eszközök. **Tervező** által készített alátámasztó munkarészek szellemi alkotásnak minősülnek, amelynek szerzője és a tervek tulajdonosa **Tervező**, Megrendelő, Fejlesztő vagy egyéb személy a szerződésben megjelölttől eltérő célra a Tervező hozzájárulása és egyidejű megfelelő díjazása nélkül nem használhatja fel.

10.2. **Megrendelő** és **Fejlesztő** jogosult a tervek (többszörözésére is alkalmas) másolatait megtartani, és azokat a tervek egyeztetéseihez és jóváhagyásához, illetve azzal összefüggésben tájékoztatóként felhasználni.

11. EGYEBEK

11.1. Felek kötelesek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve eljárni.

11.2. Megrendelő és Fejlesztő a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy Tervező tevékenységének fontos eleme az ügyfeleivel történő kapcsolattartás. E körben az adatkezelés jogalapjának minősül az Európai Unió 2016/679 számú adatvédelmi rendelete 6. cikke alapján a hozzájáruláson túl a szerződés teljesítése is. Erre tekintettel Megrendelő és Fejlesztő a jelen szerződés aláírásával hozzá is járul, hogy őt, törvényes képviselőjét vagy az általa megadott egyéb kontakt személyt Tervező jelen szerződés teljesítéséhez szükséges kommunikáción túl tájékoztassa aktuális ajánlatairól, híreiről jelen szerződésben megadott email-címeken vagy egyéb elérhetőségeken.

11.3. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötéskor előre nem látható (a 2. sz. mellékletben nem rögzített), de a tervezés során szükségessé váló tervezési munka esetén a szerződést írásban módosítják.

11.4. **Megrendelő** a tervegyeztetéseken és a szükséges helyszíni bejárásokon való részvétellel, továbbá az esetleges **Megrendelői** utasítások, kiegészítések és állásfoglalások megtételével Torma Andrea polgármestert bízta meg (telefon: +36 35/342-806), **Fejlesztő** részéről a **kapcsolattartó** (telefon:.....), illetve **Tervező** részéről a kapcsolatot Ferik Tünde ügyvezető, vezető településrendező tervező (telefon: 20/913-8575) biztosítja.

11.5. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben, így különösen a szerződésszegés jogkövetkezményei, a szerződés módosítása és megszűnése tekintetében a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

11.6. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben kialakult vitájukat elsősorban békés úton, egyeztető tárgyalások útján kísérlik meg rendezni. Amennyiben ez az egyeztető tárgyalások kezdetétől számított 30 (harminc) napon belül nem vezet eredményre, úgy a Felek jogvitájukra a Budapest Környéki Törvényszék vagy a Budakörnyéki Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

11.7. Jelen szerződés az 1. és 2. sz. mellékletével együtt érvényes.

....., 2026.

....., 2026.

Budapest, 2026.

.....
Megrendelő
Bánk Község Önkormányzata

.....
Fejlesztő
Tó Hotel Szolgáltató Kft.

.....
Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.

1. SZ. MELLÉKLET - PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS

MUNKARÉSZ	Tervezési díj	Tervezési idő
I. MUNKAKÖZI TERVDOKUMENTÁCIÓ		
Helyi építési szabályzat módosítása Megalapozó vizsgálat - Alátámasztó munkarészek	850.000,- + ÁFA	12 hét
II. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS		
Partnerségi egyeztetés		2 hét
Véleményezési anyag készítése	150.000,- + ÁFA	2 hét
Egyeztető tárgyalás		2 hét
Egyeztetés eredményeinek átvezetése		2 hét
III. JÓVÁHAGYÁS		
Jóváhagyás előkészítése		2 hét
Jóváhagyott tervdokumentáció	100.000,-+ ÁFA	2 hét

2. SZ. MELLÉKLET - TARTALMI RÉSZLETEZÉS ÉS HATÁRIDŐK

I. MUNKAKÖZI TERVDOKUMENTÁCIÓ

1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

Jóváhagyandó munkarészek:

1.1. Szabályozási tervlap módosítása a változással érintett területre

M= 1:4 000, vagy a szabályozás megértéséhez szükséges mélységben

1.2. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2.1 Településrendezési javaslat

2.2 Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A felsorolt tartalmi elemek a település adottságaitól függően, s az érthetőség végett több fejezetre és alfejezetre kerülnek felosztásra.

Határidő: az adatszolgáltatástól számított 12 hét

*Dokumentálás: 1 elektronikus példány munkaközi anyag
a Megrendelő és Fejlesztő véleményezése céljából*

II. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

1. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

Határidő: a Megrendelő és Fejlesztő véleményezését követő 2 hét

Dokumentálás: 1 elektronikus példány

2. ZÁRÓ SZAKASZ EGYEZTETÉSI ANYAGÁNAK ELKÉSZÍTÉSE

Határidő: a véleményezési szakasz lezárását követő 2 hét

Dokumentálás: 1 elektronikus példány

3. EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS

Egyeztető tárgyaláson való részvétel

4. EGYEZTETÉS EREDMÉNYEINEK ÁTVEZETÉSE

Véglegesített tervdokumentáció összeállítása az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve, valamint az Állami Főépítész záró szakmai véleménye alapján

Határidő: a záró szakasz egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvének átadását követő 2 hét

Dokumentálás: 1 elektronikus példány

III. JÓVÁHAGYÁS

1. Jóváhagyás előkészítése

Képviselő-testületi elfogadásra előkészített dokumentáció

Határidő: a záró vélemény átadását követő 2 hét

Dokumentálás: 1 elektronikus példány

2. Jóváhagyott tervdokumentáció

Jóváhagyást követő véglegesítés

Határidő: a képviselő-testület jóváhagyását követő 2 hét

Dokumentálás: 2 nyomtatott + 1 elektronikus példány