



## Vászoly Község Önkormányzat Polgármestere

Levelezési cím: 8245 V á s z o l y, B é k e t é r 1.

E-mail cím: [hivatal@vaszoly.hu](mailto:hivatal@vaszoly.hu)

**Szám: 401/ /2024.**

**Előterjesztő:** Rózsahegyi Tibor polgármester

**Előkészítő:** Szarvas Zsolt osztályvezető Szabó Bence települési főépítész, Varga Orsolya fő-  
építési asszisztens

### **ELŐTERJESZTÉS 5. NAPIRENDI PONT**

**A Képviselő-testület 2024. november 18-i ülésére**

**Tárgy: Döntés Vászoly község településrendezési eszközeinek II. számú módosítása és az ehhez kapcsolódó környezeti vizsgálat – Tervezett vízműkút és vezetékek elhelyezésének érdekében történő – készítése tárgyában benyújtott tervezői árajánlatok elbírálásáról, valamint a településrendezési szerződést megalapozó dokumentumok bekéréséről”**

**Melléklet:** Kérelem, ajánlati felhívás dokumentáció, bontási jegyzőkönyv

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt. a 3501-3/2024. számú megkeresésében 2024. július 30-án kérelmet adott be Vászoly Község Önkormányzatához (ikt. sz.: 401/249/2024.) Vászoly Község településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában (**1. melléklet**).

Vászoly, Balatonszőlős és Pécsely községek vízellátásának biztonsága a megnövekedett víz-igény miatt az utóbbi években rendkívüli módon romlott, ezért a Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt. Vászoly külterületén új kút fúrását kezdeményezte. A munka során elkészült a létesítendő új kút engedélyezési terve, valamint megtörtént a kút legideálisabb helyének geodéziai kijelölése.

A terület birtokba vételéhez szükséges kisajátítási eljárás lebonyolításához azonban szükség van a településrendezési eszközök módosítására, a tervezett Vászoly 09/10 hrsz.-ú ingatlanon vízgazdálkodási terület övezetének kijelölésére, valamint a vízbekötő vezeték elhelyezésének biztosítására.

A településrendezési eszközök tárgyi, II. számú módosításáról a képviselő-testület a 62/2024. (IX.30.) képviselő-testületi határozatával döntött, amelyben az is rögzítésre került, hogy a településrendezési eszközök módosítását a **kérelmező finanszírozza**.

A 63/2024.(IX.30.) képviselő-testületi határozatában pedig arról döntött a képviselő-testület, hogy a tárgyi módosítás vonatkozásában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § alapján **településrendezési szerződést kíván kötni**.

Ebben a képviselő-testület azt vállalta, hogy a településrendezési szerződés megkötését, valamint az első finanszírozási részlet beérkezését követően megindítja a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó eljárást.

### **Tervezési ajánlatok bekérése, értékelése:**

A fentiek alapján 2024. október 30-án **Vászoly község településrendezési eszközeinek II. számú módosítása és az ehhez kapcsolódó környezeti vizsgálat – Tervezett vízműkút és vezetékek elhelyezésének érdekében történő – készítése tárgyában** 3db tervezői árajánlat lett megkérve.

Az ajánlatkérési dokumentáció teljes terjedelmében az előterjesztéshez mellékelve lett (**2. melléklet**). A tervezési ajánlatokat 2024. november 11-én 13:00 óráig lehetett postai úton benyújtani. Az ajánlatok bontására 2024. november 12-én 10:00 órakor került sor.

#### A 2024. október 30-án megkeresett ajánlattevők:

- Poltrade Bt. (1096 Budapest, Telepy utca 23.)
- Tölgyesi Diána e.v. (2600 Vác, Kosdi út 26.)
- Planteus Kft. (8294 Kapolcs, Kossuth u. 5.)

Az ajánlati felhívásban meghatározott határidőig összesen 3 db ajánlat érkezett vissza, amelyet a **3. melléklet** szerinti bontási jegyzőkönyv és beérkezett ajánlat tartalmaz. A beérkezett árajánlatok az ajánlati felhívásban szereplő határidőre és az abban foglalt feltételek alapján lettek benyújtva, így érvényesek voltak és az alábbiakban összegezett tervezői ajánlati árról szóltak:

- 1.) Tölgyesi Diána e.v. (2600 Vác, Kosdi út 26.)  
ajánlati összeg településrendezési eszközök módosítása tárgyában: bruttó 2.667.000.- Ft  
ajánlati összeg környezeti vizsgálat elkészítése tárgyában: bruttó 749.300 .- Ft
- 2.) Poltrade Bt. (1096 Budapest, Telepy utca 23.)  
ajánlati összeg településrendezési eszközök módosítása tárgyában: bruttó 2.286.000 .- Ft  
ajánlati összeg környezeti vizsgálat elkészítése tárgyában: bruttó 749.300 .- Ft
- 3.) Planteus Kft. (8294 Kapolcs, Kossuth u. 5.)  
ajánlati összeg településrendezési eszközök módosítása tárgyában: bruttó 3.175.000 .- Ft  
ajánlati összeg környezeti vizsgálat elkészítése tárgyában: bruttó 1.016.000.- Ft

A kiküldött ajánlati felhívásban az ajánlatok elbírálásának szempontjai a következők voltak: elsősorban a legalacsonyabb összegű ellenszolgáltatás bruttó díja, amelyet úgy kellett megadni, hogy abban külön tételként szerepeljen a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó ajánlat valamint a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat elkészítésére vonatkozó árajánlat, és magában foglaljon valamennyi járulékos költséget, másodsorban a tervezés mielőbbi teljesítésének vállalása.

Az ajánlatok kidolgozásakor az ajánlati árnak teljes körűnek kell lennie, magában kell foglalnia valamennyi ajánlattevői kifizetési igényt. Az Ajánlattevők csak forintban (HUF) tehetnek ajánlatot. Ajánlattevőknek az ajánlatát az ajánlattételi határidőt követő 60 napig fenn kell tartania.

A fenti kritériumoknak mindhárom benyújtott pályázat megfelelt, azonban az elsősorban a legalacsonyabb összegű ellenszolgáltatás bruttó díj feltételnek a Poltrade Bt. (1096 Budapest, Telepy utca 23.)

- településrendezési eszközök módosítására vonatkozó bruttó 2.286.000.- Ft valamint
- a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat elkészítésére vonatkozó bruttó 749.300.- Ft összegű ajánlata felel meg, így javasolt ezt az ajánlatot elfogadni.

### **A tervezett szerződések előkészítése és telepítési tanulmányterv bekérése:**

Mivel a településrendezési eszközök módosításának költségeit a korábban ismertetett 62/2024.(IX.30.) képviselő-testületi határozat értelmében a Bakonykarszt Zrt., mint kérelmező finanszírozza, a finanszírozás körülményeire vonatkozó szerződéseket az alábbiak szerint szükséges rögzíteni:

1. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92. §-ában foglaltak alapján az önkormányzat **településrendezési szerződést** köthet a beruházóval egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítása érdekében.

A szerződés tárgya lehet egyrészt a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása, másrészt új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása vagy egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

Ebben a szerződésben kell rendelkezni arról is, hogy a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét biztosítja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles, valamint, hogy a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

2. A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó **tervezési szerződés**, amelyet javasolt háromoldalú szerződésként megfogalmazni, ahol az egyik fél, mint Megrendelő Vászoly Község Önkormányzata, a másik fél a Tervező, és a harmadik fél, mint Költségviselő a Bakonykarszt Zrt is szerepel.

3. A településrendezési eszközök módosítási eljárása során, első lépésben az önkormányzat *Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet* (továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (3) bekezdése értelmében megkeresi az illetékes államigazgatási szerveket azzal kapcsolatban, hogy nyilatkozzanak a környezeti vizsgálat szükségességéről. **Amennyiben** az illetékes államigazgatási szervek a környezeti vizsgálat elkészítését **szükségesnek ítélik**, abban az esetben javasolt – a későbbiekben, az eljárás megindítását követően - **a környezeti vizsgálat elkészítésére vonatkozó tervezési szerződés** megkötése szintén háromoldalú szerződés keretében.

A 2024. szeptember 30-án történt jogszabályi változások következtében a településrendezési szerződésekre vonatkozó szabályokat a Méptv. valamint a módosult 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Elj.) határozza meg.

A Méptv. 92. § (2) pontja alapján a településrendezési szerződés megkötését megelőzően a képviselő-testület dönt a beruházó által benyújtott **telepítési tanulmányterv** elfogadhatóságáról.

Az Elj. 19. § (1) a) valamint a (2) pontja alapján építési beruházás esetén, valamint a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet **kell készíteni**.

(Méptv. 16. § 21. alapján Építési beruházás: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával vagy a kapcsolódó építésgazdasági tevékenységgel összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésüggyel összefüggő tevékenységek összessége)

Az Eljr. 19. § (4) bekezdése alapján: A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy az Eljr. szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

Az Eljr. 56/A. §-a a településrendezési szerződések megkötésére 2024. okt 1-től eljárési szabályokat is megfogalmaz.

1. Első lépésként a beruházó által benyújtott telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésében véleményezi.
2. Ezt követően a telepítési tanulmánytervet a település polgármestere véleményezteteti a partnerekkel, melyre 15 nap határidőt biztosít.
3. A képviselő-testület a településrendezési szerződés megkötése előtt a partneri véleményeket és a főépítész feljegyzést érdemben vizsgálja, a partneri véleményekre adott válaszokról dönt.

A munka megkezdéséhez szükséges településrendezési szerződést, valamint a tervezők megbízását tartalmazó településtervezési szerződéseket ezt követően lehet megkötni.

### **Bakonykarszt Zrt. megkeresése:**

A fentiek alapján az alábbi tájékoztatás, valamint adatszolgáltatás kérést szükséges a Bakonykarszt Zrt, mint Beruházó részére megküldeni:

- Beruházó nyilatkozzon arról, hogy a képviselő-testület által kiválasztott nyertes tervezői árajánlatot el tudja-e fogadni, és vállalja azon költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak megtérítését, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.
- Beruházó nyújtson be az Eljr. 19. § alapján a Méptv. 92. § (2) valamint az Eljr. 7. melléklete szerinti telepítési tanulmánytervet.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján a napirendet vitassa meg, és döntsön a napirenddel kapcsolatban a határozati javaslat szerint a benyújtott árajánlatok elbírálásáról, valamint a településrendezési szerződést megalapozó dokumentumok bekéréséről.

Vászoly, 2024. november 13.

Rózsahegy Tibor  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

### .../2024. (XI. 18.) képviselő-testületi határozat

Vászoly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „**Döntés Vászoly község településrendezési eszközeinek II. számú módosítása és az ehhez kapcsolódó környezeti vizsgálat – Tervezett vízműkút és vezetékek elhelyezésének érdekében történő – készítése tárgyában benyújtott tervezői árajánlatok elbírálásáról, valamint a településrendezési szerződést megalapozó dokumentumok bekéréséről**” napirendet és az alábbi döntést hozta:

1./ Vászoly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt a „Vászoly község településrendezési eszközeinek II. számú módosítása és az ehhez kapcsolódó környezeti vizsgálat – Tervezett vízműkút és vezetékek elhelyezésének érdekében történő – készítése tárgyában” 2024. október 30-án kiírt és 3 ajánlattevő részére megküldött ajánlati felhívás alapján beérkezett ajánlatok elbírálásáról.

2./ A Képviselő-testület megállapítja, hogy az ajánlati felhívásokat az alábbi ajánlattevők kapták meg:

- Poltrade Bt. (1096 Budapest, Telepy utca 23.)
- Tölgyesi Diána e.v. (2600 Vác, Kosdi út 26.)
- Planteus Kft. (8294 Kapolcs, Kossuth u. 5.)

A megkeresett ajánlattevők közül a 2024. november 11-én 13:00 óráig nyitva álló ajánlattételi időre a megkeresett ajánlattevők közül mindhárom ajánlattevő adott be ajánlatot, amely ajánlatok érvényesek, és az alábbi ajánlati összegről szólnak:

- a) Tölgyesi Diána e.v. (2600 Vác, Kosdi út 26.)  
ajánlati összeg településrendezési eszközök módosítása tárgyában: bruttó 2.667.000.- Ft  
ajánlati összeg környezeti vizsgálat elkészítése tárgyában: bruttó 749.300 .- Ft
- b) Poltrade Bt. (1096 Budapest, Telepy utca 23.)  
ajánlati összeg településrendezési eszközök módosítása tárgyában: bruttó 2.286.000 .- Ft  
ajánlati összeg környezeti vizsgálat elkészítése tárgyában: bruttó 749.300 .- Ft
- c) Planteus Kft. (8294 Kapolcs, Kossuth u. 5.)  
ajánlati összeg településrendezési eszközök módosítása tárgyában: bruttó 3.175.000 .- Ft  
ajánlati összeg környezeti vizsgálat elkészítése tárgyában: bruttó 1.016.000.- Ft

3./ A Képviselő-testület a benyújtott árajánlatok alapján a Poltrade Bt. (1096 Budapest, Telepy utca 23.) a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó bruttó 2.286.000.- Ft valamint a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat elkészítésére vonatkozó bruttó 749.300.- Ft összegű, mint legkedvezőbb összegű ajánlatát fogadja el.

4./ A Képviselő-testület dönt arról, hogy a Bakonykarszt Zrt-t, mint Beruházót és Költségviselőt az elfogadott ajánlatról tájékoztatja, és kéri a nyilatkozatát azzal kapcsolatban, hogy a képviselő-testület által kiválasztott nyertes tervezői árajánlatot el tudja fogadni, és vállalja azon költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak megtérítését, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

5./ A Képviselő-testület dönt arról, hogy a Bakonykarszt Zrt-t, mint Beruházót és Költségviselőt kéri, hogy a megkötendő településrendezési szerződés megalapozásához nyújtson be a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Eljr.) 19. § alapján a 2023. évi C. törvény (Méptv.) 92. § (2) valamint az Eljr. 7. melléklete szerinti telepítési tanulmánytervet.

**Felelős:** Rózsahegyi Tibor polgármester

**Határidő:** azonnal