



Herceghalom Község
Önkormányzata

	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Előterjesztő: Polgármester			X		X	
Ügyintéző			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Pénzügyi előadó						
Jegyző	2026.07.06.	[Signature]	HKB		PTB	
Polgármester	07.02.	[Signature]				

Meghívott személy: -

Melléklet: - Részletes árajánlat

ELŐTERJESZTÉS

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. július 7. napján megtartásra kerülő nyilvános, rendkívüli ülésére

Tárgy: Döntés településfejlesztési és szakértői feladatok közvetlen szerződéses konstrukcióban történő megvalósításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A településtervet a magyar építészettről szóló 2023. évi C törvény, a településrendezési és építészeti követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA), valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr.) tartalmi követelményeinek megfelelően szükséges elkészíteni.

A településtervhez a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 83. § (1) bekezdés a) pontjában előírt örökségvédelmi hatástanulmány, valamint az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítése is szükséges.

A településterv és az új Helyi Építési Szabályzat hatályba lépésének határideje 2027. július 1. napja.

Fentiek miatt Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 160/2025. (XII.02.) számú határozatával döntött arról, hogy a HA Tervstúdió Kft.-t (1116 Budapest, Zsurló köz 5.) bízta meg bruttó 17.672.390,- Ft ajánlati árral a stratégiai dokumentumok elkészítésével.

A szerződés megkötése folyamán – a felelős és hatékony önkormányzati gazdálkodás, valamint a projekt irányítási szempontjainak alapos mérlegelését követően – vált egyértelművé, hogy a szakági tervezőkkel külön indokolt szerződnie az önkormányzatnak. A döntés mögött egy tudatos önkormányzati stratégia húzódik meg. Egyrészt ez a konstrukció pénzügyileg racionálisabb, mivel lehetővé teszi, hogy a bevont vállalkozók egy része a rá eső munkafolyamatokat alanyi adómentes (AAM) formában vállalja el, így a szolgáltatás ezen szegmense áfa nélkül, olcsóbban és költséghatékonyabban tud megvalósulni az Önkormányzat számára is.

Másrészt – és a település jövője szempontjából ez a legfontosabb érv – a külön szerződött piaci szereplők így nem csupán a fővállalkozó alvállalkozóiként, az önkormányzat közvetlen irányításán kívül végzik a munkájukat, hanem közvetlen jogviszonyba kerülünk velük. Ez a direkt kapcsolat biztosítja, hogy az önkormányzat sokkal erőteljesebb ráhatással bírjon az elvégzendő feladatokra, közvetlenül beleszólhasson a tervezési munkafolyamatokba, és teljes körű, átlátható kontrollal élhessen a bevont szakértők felett.

Minezek alapján módosítani szükséges a Képviselő-testület 2025. decemberi határozatát. A tervezés összköltsége változatlan marad, csak nem egy, hanem négy szerződő féllel kell megkötni a szerződéseket. Kérem a T. Képviselőket, hogy az előterjesztést megvitatni szíveskedjenek és az alábbi határozati javaslatot fogadják el!

Határozati javaslat:

Egyszerűszavazati többséget igénylő döntés!

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2026.(VII.) számú határozata

a településfejlesztési és szakértői feladatok közvetlen szerződéses konstrukcióban történő megvalósításáról

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 160/2025. (XII.02.) számú határozatnak 1. pontját az alábbiak szerint módosítja:

„1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a határozat mellékletét képező, „Herceghalom község településtervezésének elkészítése, valamint a településképi rendelet felülvizsgálata és beépítése a Helyi Építési Szabályzatba” elnevezésű tervdokumentáció elkészítésére az alábbi vállalkozási szerződéseket köti meg:

- a településfejlesztési, településrendezési, közmű, közlekedési munkarészek elkészítésével a HA Tervstúdió Kft.-t (1116 Budapest, Zsurló köz 5.) bízva meg nettó 9.157.000.-Ft, azaz bruttó 11.629.390,- Ft ajánlati árral,

- a környezetvédelmi, zöldfelületi és tájvédelmi munkarészek, valamint a környezeti értékelés munkarészek elkészítésével a TOPOLAND Bt.-t (2040 Budaörs, Patkó utca 1. 4. em. 31.) bízva meg bruttó 2.400.000.-Ft (AAM) ajánlati árral,

- a régészeti munkarészek elkészítésével dr. Tankó Károly E.V.-t (2064 Csabdi, Szabadság u. 56.) bruttó 525.000.-Ft (AAM) ajánlati árral,

- az egyeztetési eljárásokhoz és jóváhagyáshoz tartozó tervdokumentációk összeállításával, valamint az örökségvédelmi hatástantanulmány településtervezői munkarészek elkészítésével Horváth Adrienn Éva E.V.-t (1116 Budapest, Zsurló köz 5.) bruttó 3.118.000.-Ft (AAM) ajánlati árral, összesen: bruttó 17.672.390.-Ft. összegben.”

2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1. pontban leírt feladat végrehajtásához a fedezetet az önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló rendeletében a 2. melléklet 2. tábla 5. soron betervezésre került.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester
Határidő: azonnal

Herceghalom, 2026. július 1.

Csizmadia Zsuzsanna sk.
polgármester

HA TERVSTÚDIÓ KFT. AJÁNLATA végén lévő összesítés:**A teljes nettó 15.200.000.- Ft tervezési díjból az alábbi munkarészek:**

- a környezetvédelmi, zöldfelületi és tájvédelmi munkarészek összesen 1.600.000 Ft **Áfamentes**,
- a környezeti értékelés munkarész összesen 800.000 Ft **Áfamentes**,
- az örökségvédelmi hatástanulmány (régészeti és településtervezési szakági munkarészek) 1.320.000 Ft munkarészei **Áfamentesek**,
- az egyeztetési eljárásokhoz és jóváhagyáshoz tartozó tervdokumentációk összeállítását tartalmazó 1.523.000 + 800.000 Ft munkadíjak is **Áfamentesen** kerülnek elkészítésre és ennek értelmében nettó kiszámlázásra.

Azaz az alábbi táblázatban összefoglaltak alapján fenti nettó 15.200.000 Ft összes tervezési díjból **Áfamentesen 6.043.000 Ft tervezési díjrész**, a fennmaradó 9.157.000 Ft tervezési díjrész pedig 27 % Áfával, azaz 11.629.390 Ft összegként kerül kiszámlázásra és szerződéskötésre.

nettó 15.200.000.- Ft tervezési díj szétbontható		
Tervezési díjrész - Áfamentes	Tervezési díjrész - Áfával	
6.043.000 Ft	9.157.000 Ft + 27 % Áfa	
6.043.000 Ft	9.157.000 Ft	+ 2.472.390 Ft Áfa
6.043.000 Ft	11.629.390 Ft	
Azaz a tervezési díj ÖSSZESEN:		
NETTÓ:	15.200.000, -Ft	
2.472.390, -Ft ÁFÁVAL:	17.672.390, - Ft	

A szerződés fentiek alapján az **Áfás tervezési díjrész (9.157.000 Ft + 27 % Áfa)** tekintetében

HA Tervstúdió Kft.-vel, az Áfamentes (6.043.000 Ft) tervezési díjrész tekintetében a szakági tervezőkkel kerülhet megkötésre.

FENTIEK SZÉTBONTÁSA AZ ÖNKORMÁNYZATTAL MEGKÖTENDŐ 4 DB SZERZŐDÉSRE:

ÁFA-VAL TERHELT tervezési díj				
vállalkozás/cég neve	munkarész	tervezési díj nettó Ft	Áfa 27 % Ft	tervezési díj bruttó Ft
1. HA Tervstúdió Kft.	településtervezési, fejlesztési, közmű, közlekedés, munkarészek	9.157.000	2.472.390	11.629.390
ÁFA MENTES tervezési díj				
vállalkozás/cég neve	munkarész	tervezési díj	Áfa mentes	tervezési díj összesen
2.TOPOLAND Bt.	a környezetvédelmi, zöldfelületi és tájvédelmi munkarészek,	1.600.000		2.400.000
	valamint környezeti értékelés munkarész	800.000		
3. Dr. Tankó Károly e.v.	régészet	525.000		525.000
4. Horváth Adrienn Éva e.v.	egyeztetési eljárásokhoz és jóváhagyáshoz tartozó	1.523.000 800.000		3.118.000

	tervdokumentációk összeállítása örökségvédelmi hat. tanulmány településtervezői munkarészek	795.000		
Összesen:				6.043.000
Összesen Áfás és Áfa mentes				17.672.390