

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere
ELŐTERJESZTÉSE**

**A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság;
és a Képviselő-testület 2019. februári ülésére**

XI/71- /2019

Tárgy: Budaörs Office Park Ingatlanbefektetési Kft.-vel kötendő Településfejlesztési Együttműködési Szerződés

Az előterjesztés tárgyalása Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI. 12.) ÖKT sz. rendelete (SZMSZ) 18. § (1) bekezdése és 58. §-a alapján nyílt ülésen történik.

**Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság!**

A Budaörs Office Park Ingatlanbefektetési Kft. (továbbiakban: Tulajdonos) képviselőivel több hónapja tartó sikeres egyeztetési folyamat eredményeként a 1016/1 hrsz-ú ingatlant érintő Szálloda és közhasználat céljára megnyitandó terület rész fejlesztések megvalósításával kapcsolatban a mellékelt Településfejlesztési Együttműködési Szerződést (amit a Tulajdonos aláírt) terjesztjük a Tisztelt Képviselő-testület elé.

A Hivatal részről támogatható az ingatlan környezetét is rendező fejlesztések megvalósítása, melyek ütemezésével, a Felek vállalásaival kapcsolatban a mellékelt Településfejlesztési Együttműködési Szerződést javasolja elfogadásra a Hivatal az alábbi főbb feladatcsoportok mentén:

- a Tulajdonos vállalja, hogy 10 évre közhasználat céljára 808 m²-es telekrészt (továbbiakban: Telekrész) megnyit, mellyel kapcsolatban vállalja a kerítésáthelyezés költségeit is;
- az önkormányzat saját költségén közteret alakít ki a Telekrészen;
- a Felek kölcsönösen partnerként kívánnak együttműködni a fejlesztések megvalósításai kapcsán;
- a zöldfelület kompenzálásaként a Hivatal a BHÉSZ jelenleg folyamatban lévő módosítása során a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértékének 40%-ról 30%-ra való módosítását-, valamint a telek megengedett legkisebb kialakítható területét 10000 m²-ről 5000 m²-re történő módosítását szerepelteti.

Fentiek és mellékletben szereplő dokumentumok alapján a Bizottságnak és a Képviselő-testületnek az alábbi határozatok meghozatalára teszünk javaslatot.

Mellékletek:

- Településfejlesztési Együttműködési Szerződés

HATÁROZATI JAVASLAT:

A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy hatalmazza fel Polgármestert az előterjesztés melléklete szerinti Településfejlesztési Együttműködési Szerződés aláírására.

Budaörs Office Park Ingatlanbefektetési Kft.-vel kötendő Településfejlesztési Együttműködési Szerződés- EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva
2019.02.13. PBA/TF

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

HATÁROZATI JAVASLAT
a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza Polgármestert az előterjesztés melléklete szerinti Településfejlesztési Együttműködési Szerződés aláírására.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Felelős:	polgármester
Határidő:	folyamatos
Végrehajtást végzi:	Műszaki Ügyosztály – Főépítész Iroda

Budaörs, 2019. február

.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály
Főépítész Iroda

Vári Attila, irodavezető-helyettes

Csik Edina, főépítész

Láttá:

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI EGYÜTTMŰKÖDÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Budaörs Város Önkormányzata** (képviselőjében eljár: Wittinghoff Tamás polgármester önállóan; 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13.; KSH szám: 15730105-8411-321-13; önkormányzati törzsszám: 730105), a továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrészről

Budaörs Office Park Ingatlanbefektetési Kft. (képviseli: Bárány Kristóf Péter ügyvezető; székhely: 1052 Budapest, Türr István utca 9. V. emelet; adószám: 24766223-2-41 ; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-181188) a továbbiakban: **Tulajdonos**,
továbbiakban együtt, mint **Felek** között az alulírott napon az alábbi feltételek szerint:

Preambulum

Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a Budaörs, belterület 1016/1 hrsz-ú ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) Tulajdonos kizárólagos tulajdonában van. Felek az Ingatlan hatékony, eredményes, színvonalas és településképi szempontból előnyös fejlesztése céljából, az elfogadott önkormányzati fejlesztési és rendezési dokumentumaiban foglaltak szerint kívánnak együttműködni, a jelen szerződésben rögzítettek alapján.

1. A szerződés tárgya

Az Ingatlant érintő Szálloda és közhasználat céljára megnyitandó területrészt fejlesztések megvalósítása.

2. Jelen szerződés tárgyának megvalósításához szükséges feladatok

2.1. Közhasználat céljára megnyitandó telekrésszel kapcsolatban

a Tulajdonos vállalja, hogy

- a) jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező ábrán kék színnel bejelölt, tulajdonában lévő és maradó mintegy 808 m²-es területrészt (továbbiakban: Telekrész) közhasználat céljára 10 éves időtartamra megnyitja;
- b) a jelenlegi kerítés vonalát 2019. május 31-ig áthelyezi a Telekrész 1. sz. mellékletét képező ábrán piros vonallal jelölt határa. Az új kerítés esztétikus településképi szempontok alapján támogatott kialakításával kapcsolatban a Tulajdonos előzetesen egyeztetéseket folytat az Önkormányzat Polgármesteri Hivatalával;

az Önkormányzat vállalja, hogy

- a) a Telekrészen esztétikus és a Felek számára kölcsönösen támogatott köztér és zöldfelület kialakítására tervet készít, kiemelt figyelmet fordítva az ingatlan gazdasági bejáratának és közműveinek fenntarthatóságára, mely alapján saját költségén kialakítja (pl. gyalogos és közösségi felületeteket, padokat helyez el) a közteret;
- b) viseli a Telekrész közhasználat céljára történő megnyitás időszakában az összes fenntartáshoz és üzemeltetéséhez kapcsolódó (mint pl. kertészet, szemétszedés, hó eltakarítás, közüzemi díjak stb.) terheket és költségeket.
- c) az új kerítés építészeti, műszaki terveit előzetesen véleményezi, majd az eljárásokban a jogszabályi határidőn belül eljár;

2.2. Az Ingatlant érintő fejlesztésekkel kapcsolatosan

Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlanon tervezett Szálloda beruházással kapcsolatos településképi bejelentési eljárásokhoz szükséges terveket saját költségén, teljes körűen elkészíti, melyeket előzetesen egyeztet az Önkormányzattal;

Önkormányzat vállalja, hogy

- a) az elkészült építészeti, műszaki tervek előzetesen véleményezi, majd az eljárásokban a jogszabályi határidőn belül eljár;
- b) az ingatlanra hatályos 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budaörs Egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzat jelenleg folyamatban lévő módosítása során a Vt-Kf építési övezetre vonatkozóan a szükséges pontosításokat (pl.: építménymagasság) és a 2.1. sz. mellékletét képező paramétersorban a Telekrészen lévő zöldfelület kompenzálásaként a legkisebb zöldfelületi mértéket 40%-ról 30%-ra, valamint a telek megengedett legkisebb kialakítható területét 10000 m²-ről, 5000 m²-re történő módosítását szerepelteti.

2.3. Önkormányzat a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az Ingatlan fejlesztése és hasznosítása keretében megvalósuló 1. sz. mellékletét képező ábrán „B” épületként megjelölt mintegy 7.000 m²-es épület Szállodává történő átalakítása során a hatáskörébe tartozó településképi ügyekben a tőle elvárható hatékony támogatást és ügymenetet biztosít. Abban a nem várt esetben, amennyiben a Szálloda fejlesztése az Önkormányzatnak felróható okból meghiúsulna (kivéve bármely jogszabályoknak megfelelő vélemény, intézkedés), a Tulajdonos arra vonatkozó jelzésétől számított két éven belül az Önkormányzat a kerítést az átadás kori állapotot megelőző helyre visszaépíti.

3. Titoktartási kötelezettség:

3.1. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az együttműködés során tudomásukra jutott minden adatot, információt üzleti titokként kezelnek, azt másra fel nem használják, harmadik személy részére hozzáférhetővé nem teszik. A titoktartási kötelezettség kiterjed a Felek alkalmazottaira és közreműködőire is.

3.2. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról 2011. évi CXII. törvény (Infotv.) figyelembe vételével tud titoktartási kötelezettséget vállalni, e törvény szerint közérdekű adatnak és közérdekből nyilvános adatnak minősülő adatokra vonatkozóan Önkormányzat titoktartási kötelezettséget nem vállal.

4. Egyéb rendelkezések

3.1. Felek a jelen szerződés céljainak elérése érdekében a jóhiszemű joggyakorlás követelményeit betartva, az adott helyzetben elvárható magatartás gyakorlása mellett szorosan és egymást támogatva együttműködnek.

3.2. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződésből eredő vitás kérdéseiket elsődlegesen egymás között, tárgyalásos úton kívánják rendezni. A bírósági út igénybe vételével kizárólag akkor élnek, ha az előzetes egyeztetés 60 napon belül nem vezetett eredményre.

3.3. Kapcsolattartók:

Önkormányzat részéről:

Név: Csik Edina Főépítész
Email: csik.edina@budaors.hu
Telefon: +36-23-447-989

Tulajdonos részéről:

Név: Baksa-Soós Attila Fejlesztési Igazgató
Email: attila.baksasoos@adventum.hu
Telefon: + 36 70 944 2753

pl

3.4. Felek jelen szerződéses viszonyukban a rendes felmondás lehetőségét kizárják.

3.5. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni, a szerződés esetleges módosításai csak írásban érvényesek.

3.6. Jelen szerződés annak aláírása napján lép hatályba.

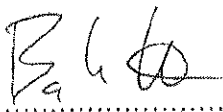
3.7. Jelen szerződés 4 db eredeti példányban jött létre, amelyből a Feleket 2-2 példány illeti meg.

Felek a fenti szerződést elolvasták, közösen értelmezték, s mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt, aláírásra jogosult képviselőjük útján jóváhagyólag aláírták.

Budaörs, 2019. február 8.

.....
Budaörs Város Önkormányzata

Wittinghoff Tamás
polgármester


.....
Budaörs Office Park
Ingatlanbefektetési Kft.

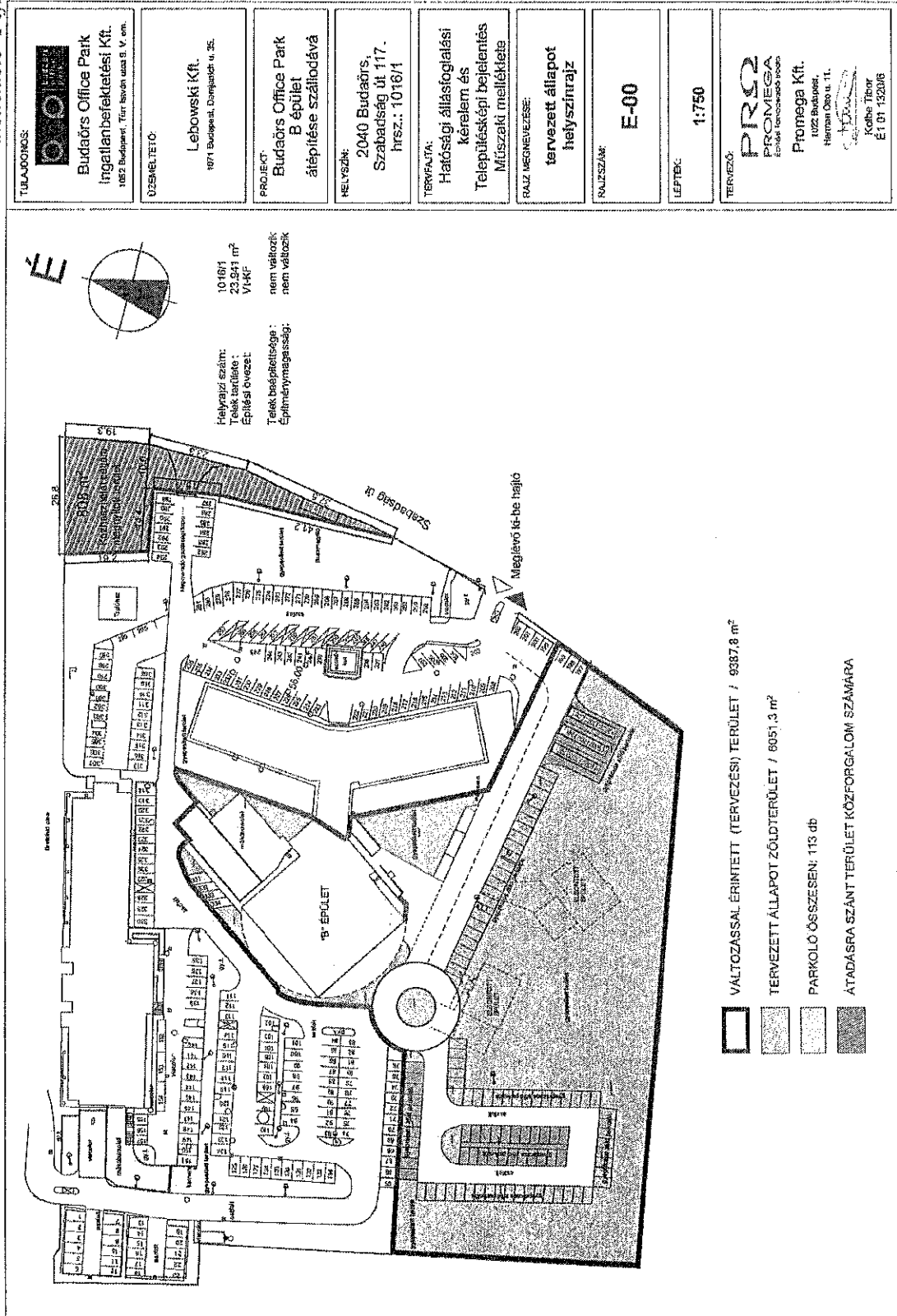
Bárány Kristóf Péter
ügyvezető

Pénzügyi ellenjegyző:

.....

Mellékletek:

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI EGYÜTTMŰKÖDÉSI SZERZŐDÉS
melléklete- Fejlesztési terület



PL