

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÉNEK
SÜRGŐSSÉGI
ELŐTERJESZTÉSE
a Képviselő-testület 2011. június 22-i ülésére

XI-3-41/2011

Tárgy: Budaörs Templom téri Akció – funkcióbővítő pályázat

*Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban Ötv.) 12. § (3) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban **SZMSZ**) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.*

Sürgősség indoklása: Templom téri pályázattal kapcsolatos szűkös határidők és az elvégzendő munkafolyamatok koordinálása feszes munkatempót kíván

Tisztelt Képviselő-testület!

1.

A Városfejlesztési Divíziótól és Hivataltól a Termál kft. folyamatosan veszi át a projektmenedzsment feladatát, információkat. A Termál kft. új ügyvezetője, Szőke Balázs két dokumentumot készített a 209/2011.(VI.08.) ÖKT sz. határozat teljesítéseként (jelen előterjesztés mellékletei):

- A pályázat jelenlegi állapotának felülvizsgálata
- Budaörs Város Önkormányzata, Termál Kft. mint önálló városfejlesztési cég feladatai, létrehozásának feltételei.

A határozat a Termál Kft. és az Önkormányzat között kötendő szerződések tervezetének és egy lebonyolítási terv készítését tartalmazta jún. 20-i határidővel, ez jelen előterjesztéssel párhuzamosan tárgyalandó, a Termál Kft.-vel kapcsolatos, Kálóczi Imre képviselő előterjesztésében szereplő júl. 20-i határidőre módosul (Isd. másik előterjesztés). A konkrét feladatokat, részleteket a szerződések fogják tartalmazni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékleteket ismerje meg.

2.

A pályázattal kapcsolatos határidők nagyon sürgetőek, ezért a továbbhaladás első legfontosabb lépéseként a Termál Kft.-nek július 1-ig le kell zárnia az egyeztetéseket – mind a lakókkal, mind a konzorciumi partnerekkel és a Hivatallal - és mindenki számára elfogadható megoldásokat kell prezentálni a feleknek. Ezen belül legfontosabb tétel a projektek véglegesítése. Ez előfeltétele a fél éve megszakadt előkészítési munkafolyamatok újakezdésének, a támogatási szerződés megkötésének:

- Kósa telek: a Képviselő-testület előző ülésén a telek megvásárlásáról döntött. Ennek végrehajtása, eldöntése, hogy ki, milyen épületet, milyen funkcióval, milyen tervek alapján épít a telekre, ezekhez mi lesz az önerő forrása...
- Kecán-telek: benn marad-e, és milyen feltételekkel a projektben, milyen kompenzációt vállal az Önkormányzat, az önerejét tudja-e igazolni...

3.

A Képviselő-testület 210/2011.(VI.08.) határozata értelmében Kecán Pál konzorciumi partner nem szerepelne a továbbiakban a pályázatban, viszont a 130 hrsz-ú ingatlan ½ tulajdoni hányadának megvásárlásával az Önkormányzat beruházásával valósulna meg az ingatlanon a fejlesztés, így természetesen a korzó koncepciója a pályázatból kikerülne, tehát már csak egy újabb gazdasági funkció projektemként maradna a projektben.

Ez a módosítás az Önkormányzatnak 90 millió forint többletköltséget jelentene az eddigi 300 Mft-os kiadáshoz képest (250+50 Mft-os önrész+nem elszámolható közműköltségek). Ismerve az Önkormányzat költségvetését, jövő évi lehetőségeit, ez a többletköltség a pályázat ésszerűségét kérdőjelezi meg.

	Projekt Σ költsége	támogatás	Önerő+saját forrás
II. forduló pályázati anyag	~1.000 MFt.	~560 MFt.	
(Önkormányzati költségek)			~250 MFt + kb 50 MFt közművekre Σ~300.000.000. Ft
210/2011.(VI.08.) KT határozat alapján csökkentett projekt tartalom	~805 MFt	~480 MFt	
(Önkormányzati költségek)			~300 MFt. + 50 MFt közművekre +35 MFt ingatlanvásárlás Σ~390 MFt

HATÁROZATI JAVASLATOK

Képviselő-testület részére:

1. A Képviselő-testület megismerte a Termál Kft. ügyvezetője, Szőke Balázs által készített jelen előterjesztés mellékletét képező dokumentumokat. A konkrétumokat, részleteket a szerződésekben kell majd rögzíteni.
2. A Képviselő-testület felkéri a Termál Kft. ügyvezetőjét, Szőke Balázst, hogy a projektelemek véglegesítését július 1-ig tegye meg.
3. A Képviselő-testület a Kecán-telek kiesésével a projekt összköltsége és a szükséges önkormányzati önerő+sajátforrás arányának változását olyan mértékűnek ítéli, hogy nem javasolja a pályázat továbbvitelét, a támogatási szerződés megkötését.

vagy

A Képviselő-testület a Kecán-telek kiesésével a projekt összköltsége és a szükséges önkormányzati önerő+sajátforrás arányát még el tudja fogadni, de az önerő+saját forrás 50 %-ot meghaladó esetében már nem támogatja, nem javasolja a pályázat továbbvitelét, a támogatási szerződés megkötését.

Melléklet:

1. A pályázat jelenlegi állapotának felülvizsgálata
2. Budaörs Város Önkormányzata, Termál Kft. mint önálló városfejlesztési cég feladatai, létrehozásának feltételei

A határozathozatal **3 pont esetében** az SZMSZ 37. § (2) bekezdése b) pontja alapján **minősített többséggel**, **1-2 pontok esetében** az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Felelős: Wittinghoff Tamás polgármester
Határidő: azonnal
Végrehajtást végzi: Termál Kft ügyvezető

Budaörs, 2011. június 21.


Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Főépítési Iroda

Vári Attila településrendezési ügyintéző


Csík Edina, főépítész


Látta:

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:


.....


.....


.....

.....

A pályázat jelenlegi állapotának felülvizsgálata

A rendelkezésre álló rövid idő és információk alapján a pályázat kritikus fázisba jutott:

A pályázat SWOT analízise

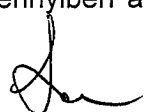
ERŐSSÉGEK <ul style="list-style-type: none">- komplett projekt dokumentáció I-II. forduló tekintetében- látványos megoldást jelent egy jelenleg méltatlan állapotú fontos városrész megújításában- értékes kísérő projekt elemek (Zichy-major, Biopiac)	GYENGESÉGEK <ul style="list-style-type: none">- nagyszámú konfliktus a II. fordulóban benyújtott pályázati anyagban szereplő projektelemek, konzorciumi partnerek ingatlanviszonyainak tekintetében amely oka, hogy a lakosság nem tudta a projekt célokat teljes mértékben elfogadni- működő projektszervezet hiánya- forráshiány, önrész igazolások hiánya- Szabályozási Terv kapcsán keletkezett lakossági ellenvélemények
LEHETŐSÉGEK <ul style="list-style-type: none">- új, revitalizált városszövelem alakul ki, amely motiválja a környezet további fejlődését- a városvezetés sikerességét bizonyítja- tapasztalat és rutin szerzése a projekt generálás és lebonyolítás területén	VESZÉLYEK <ul style="list-style-type: none">- Tsz-hoz aláírásához meghatározott feltételeknek nem felel meg (engedélyek hiánya)- TSZ felelős aláírása még a megigényelt 90 napos halasztási kérelem pozitív elbírálása esetében is nagyon kétséges- zsákutcába kerülhet a teljes projekt- időhiány- érdekellentétek- NFÜ életképes projektek életben tartásában érdekelt – forrás átcsoportosítási igény az USZT-be

A megfogalmazott feladatok végrehajtásának feltétele a működő és megfelelő projektszervezettel rendelkező projektiroda (ezeknek lényegében az elkövetkező napok létre alatt létre kell jönnie):

- személyi feltételek megteremtése a projektszervezet esetében
- műszaki és infrastrukturális feltételek (iroda, informatika)
- külső szakértők alkalmazása (pályázati-, jogi- és műszaki tanácsadó)
- megfelelő pénzügyi források hozzárendelése a feladatokhoz

A projekt továbbélésével kapcsolatos alternatívák

1, Jelen állapotban egyértelmű hogy a projekt megvalósulása nem lehetséges a Támogatási Szerződés megkötésére eredetileg vállalt határidőre, amennyiben a megigényelt 90 napos TSz



aláírás halasztást megkapjuk 2011. augusztus 11.-én kell a szerződést aláírni. Számos a fontos dokumentum azonban erre az időre sem fog rendelkezésre állni, és a további 90 nap sem lesz elég pl. Közbiztosítási Eljárások lefolytatására (jelenleg 25-ből 8 melléklet került kitöltésre és beküldésre!).

Javasolom az NFÜ vezetésével a projekt halasztásáról történő egyeztetések megkezdését, továbbá egy audit elvégzését a jelen helyzetet okozó tények feltárásáról, hogy amennyiben halasztás érhető el már ezek ismeretében fejeződjön be az előkészítési fázis.

2, A projekt a 90 napos TSz halasztás és a TSz-ben záradékolt újabb 90 napos halasztás ideje alatt olyan állapotba hozható, hogy megvalósítható és nem indul vizsgálat, eljárás sem a pályázó ellen. Ennek jelenleg az esélyét a jelen ismereteim alapján kisebbnek látom.

A Templom téri Városrehabilitációs Akció megoldandó feladatai

Aktuális feladatok:

• Bio-piac:

- Aszalós Ibolya ingatlanrészének megvásárlásának leegyeztetése a Önkormányzattal és a konzorciumi partnerrel

Aszalós Ibolya elköltözött, eladása folyamatban, előterjesztés benyújtás megtörtént TFVB határozat született az értékesítésről. KSz felé jelezni, hogy tulajdonváltás történt (Önkormányzati tulajdon átruházása esetén a konzorciumi partner tulajdonának bejegyzése a tulajdoni lapon)

• Templom tér 17:

- udvar használati megosztásának leegyeztetése tulajdonosokkal és a Önkormányzattal, vázrajz véglegesítése, használati megállapodás megkötése kiviteli terv- és tervellenőr közbeszerzési eljárásának elindítása, szerződéskötések

Az egyetlen projektem, amely jogerős építési engedéllyel rendelkezik. A kiviteli terveket meg kell rendelni, amennyiben a Termál Kft. rendeli meg forrás biztosítása szükséges.

• Zichy-korzó:

- végleges koncepciójának leegyeztetése a Önkormányzattal, a tulajdonosokkal, a konzorciumi partnerekkel, tervezőkkel+ Rudolf Róbert társulajdonossal

A héten megtörténnek a személyes egyeztetések Keczán Pál és Kósa Lajos konzorciumi partnerekkel (önrész, együttműködési feltételek kérdésében). Az egyeztetések az előzmények és az érdekeltek ismeretében nem biztos, hogy sikeresek lesznek.

Amennyiben marad Kósa Lajos 35 milliós eladási ajánlata, annak ingatlanszakértői alátámasztása szükséges. További egyeztetésnek csak a megegyezések megszületése után van értelme.

- a projektek esetleges kiesésének vizsgálata, a pályázat költségvetés-, indikátorok és az Önkormányzat saját forrásának rendelkezésre állásának szempontjából

A korzó projektem és a korzót övező két magánberuházás aránytalanul nagy súlya veszélyezteti a projekt többi nagy támogatottsággal bíró elemének megvalósíthatóságát is!

A magántőkét jelentő projektek kiesése a pályázat megvalósíthatatlanságát jelenti (lásd 2011. június 18.-i rendkívüli képviselő-testületi készült jelentésben leírtak)

A szabályozási terv módosítása folyamatban, a lakossági egyeztetés folyik.

• Zichy-major:



telekalakítási eljárásának lebonyolítása, társasház alapító okirat elkészítése (mind a szöveges, mind a rajzi munkarészek megrendelése), annak leegyeztetése a tulajdonosokkal (Hajgatóné és Márkiné, Tóth Julianna) és a Hivatallal kiviteli terv- és tervellenőr közbeszerzési eljárásának elindítása, szerződéskötések a tervek leegyeztetési a tulajdonosokkal

Tóth Julianna esetében a kisajátítási eljárás folyamatban, Hajgatónéval és Márkinéval el kell érni a megegyezést a lemondó nyilatkozatok tekintetében: az önkormányzat tulajdonában álló szomszédos kertrészek használati megállapodás keretében az egyes szomszédos telektulajdonosok részére történő átadásával. (Egyeztetés a két tulajdonossal és képviselő-testületi döntés szükséges), a szükséges okiratok és rajzok megrendeléséhez forrás szükséges.

• Közterületrendezési tervek (Ébner köz, Zichy korzó és Zichy tér)

végleges koncepciójának leegyeztetése a Hivatallal, a tulajdonosokkal, a konzorciumi partnerekkel, tervezőkkel, akadálymentesítési szakértővel

A Termál Kft. a végleges koncepció kidolgozásának koordinátora. A feladatot a Főépítési Irodával szoros együttműködésben végzi.

A támogatás szerződésmegkötéséig szükséges koordinálandó feladatok:

• Prorégióval (KSZ-el) a támogatási szerződés megkötési határidejének meghosszabbításának leegyeztetése

Levélben megtörtént a hosszabbítás megkérése, válasz még nem érkezett. A héten megtörténik a személyes egyeztetés is.

• Konzorciumi megállapodások megkötése

• Projektelemekek jogerős létesítési-, építési engedélyeinek beszerzése

Templom tér 17. jogerős építési engedéllyel rendelkezik

Zichy-major engedélyezési eljárás felfüggesztve a telek alakítás miatt.

Biopiac esetében szintén fel lett függesztve az eljárás, el kell adni az Aszalós Ibolya által korábban bérelt házat, megtörtént.

• Az Önkormányzat beruházásaként megvalósuló projektelemekekkel kapcsolatos tulajdonosi hozzájárulások beszerzése

Folyamatban van a beszerzésük.

• Közbeszerzési eljárások, pályázatok lebonyolítása j szerződések kötése a soft elemek megvalósítására,

A feltételes közbeszerzési eljárás a Zichy-major (Hajgatóné sikeres telek megosztási egyeztetésének lefolytatása feltétele a szükséges lemondó nyilatkozatnak) és a Templom-tér 17. esetében megindítható

• Véglegesített akcióterületi terv és költségvetési tábla elkészítése

• Eredeti hivatalos tulajdoni lapok beszerzése

Főépítési Iroda beszerezte

• Állami tulajdonban lévő ingatlanok esetében a tulajdonosi hozzájárulás beszerzése



Megtörtén

- **A saját forrás rendelkezésre állásának igazolása**

Teljesíthető a TSZ aláírásához

- **30 napnál nem régebbi hatósági igazolások a köztartozás mentesség igazolására**

Teljesíthető a TSZ aláírásához

- **Projekt indikátor táblázat véglegesítése**

Csak a projekt scope véglegesítése után lehetséges

- **A projekt bankszámlájának megnyitása**

Teljesíthető a TSZ aláírásához

- **A konzorciumi partnerek által benyújtandó dokumentumok, engedélyek beszerzéseinek ellenőrzése, nyilván tartása**

Az ügyek átvételével folyamatban

- **Támogatási szerződés előkészítése, azzal kapcsolatos konzultációk lefolytatása a Közreműködő szervezettel**

Folyamatban a TSZ aláírásának tekintetében a 90 napos halasztás megigénylése megtörtént

- **Minden egyéb, előre nem látható dokumentum összeállítása, mely a TSZ kötéséhez szükséges**

A feladatokkal kapcsolatos dokumentációk átvétele Hortobágy Szabolcstól és a Főépítész irodától folyamatban, a pályázat író tekintetében a projekt életben tartása érdekében azonnali változást kívánok végrehajtani. Kérem a jelenlegi pályázatíró Studio Metropolitana Nkft. szerződésének megszüntetését-felfüggesztését (Főépítész iroda) az új szerződést a Termál Kft. szeretné megkötni az általa javasolt alvállalkozóval.



**Budaörs Város Önkormányzata, Termál Kft. mint önálló városfejlesztési cég feladatai,
létrehozásának feltételei**

A jelenlegi szűkülő források (állami, EU, saját, magántőke), a gazdasági világválság okozta beruházási hajlandóság visszaesése, a magán befektetők mellett az önkormányzatok számára is a források racionalizálásával és hatékonyabb felhasználására törekvő elkerülhetetlen lépések megtételére. Az fejlesztésekbe bevonható önkormányzati források egyik legfontosabb eleme az önkormányzatok tulajdonában levő ingatlan állomány, ennek gondos „jó gazda szemléletű” kezelése az alapja a sikeres külső forrás bevonásnak. Az önkormányzatok működési struktúrájában korábban a közös fejlesztő-üzemeltető-értékesítő céges modell volt a jellemző, mivel így egykézben centralizálva lehetett a feladatokat megoldani, ezzel megtakarítást és hatékonyságot remélve. Azonban az elmúlt évek bebizonyították néhány önkormányzat esetében ez komoly torzulásokhoz vezetett és számos esetben az adott önkormányzatra nézve kifejezetten negatív eredményt hozott.

Az EU források, mint jelenleg szinte egyedüli pályázati formában elérhető források hatékony felhasználás azonban más szemléletű struktúra létrehozását igényli. A projekt előkészítést és fejlesztést szét kell választani a napi üzemeltetési feladatoktól, szerencsés esetben, mint Budaörsön önálló fejlesztő cég létrehozásával.

Az ingatlanfejlesztő cég projekt menedzsmentjének ezt a nem kevés buktatóval járó folyamatot kell eredményesen irányítania. Munkája során sokrétű, bonyolult és esetenként egymásnak ellentmondó követelményeknek megfelelően kell eredményesen végigvinni a fejlesztést, folyamatosan fenntartva annak pénzügyi egyensúlyát. Az eltérő elvi és gyakorlati megközelítések alapján kialakítható szervezeti megoldások ennek a kihívásnak különböző mértékben tudnak megfelelni. Az önkormányzatok és hivatalaik szervezeti rendszere például alapvetően nem egy ilyen sajátos és összetett gazdasági és szakmai tevékenység eredmény orientált és hatékony elvégzésére szerveződött, ezért erre az önkormányzati testületek és hivatalok általában kevésbé alkalmasak, mint közvetlenül erre a célra létrehozott szervezetek.

Az önálló modell előny, hogy nem húzzák vissza a közös szervezeti struktúrából adódó pl. munka megosztásból adódó konfliktusok, mint az eredetileg a Templom-tér projekt esetében alkalmazni szándékozott lineáris-funkcionális struktúrán alapuló projekt szervezet, azaz a szakmailag illetékes funkcionális szervezeti egységek munkatársai teljesítik a projekt tevékenységeket, ebben az esetben nem alkalmazható. Helyette a projekt orientált projekt szervezet létrehozásáról szóló döntés volt a szakmailag megfelelő lépés.

Az ingatlanfejlesztő társaság segítségével így könnyebben felvehető mindazon impulzus, amelyet



a külső környezet közvetít (piaci impulzusok, civil szervezetek igényei, partnerek igényei). Mindez abból adódik, hogy az ingatlan fejlesztő társaság piaci logikával működő, rugalmas szervezeti rendszer, amely gyorsabb döntési mechanizmusai segítségével gyorsabban tud reagálni a külső környezet változására, mint az önkormányzat testülete vagy hivatala, így az önkormányzati irányítás és ellenőrzés valamint a piacorientált magatartás előnyeit egyesíti.

A 100%-os önkormányzati tulajdon egyaránt biztosítja az önkormányzat részére az irányítás és ellenőrzés lehetőségét. Ez nem csak a városfejlesztő társaság taggyűlésében vagy közgyűlésében, de a társaság egyszemélyes felelősséggel tartozó ügyvezetőjét ellenőrző felügyelő bizottságban is megvalósul. 100%-os önkormányzati tulajdonú társaság esetében a felügyelő bizottságban helyet foglaló összes önkormányzati partner részvételével szülehetnek meg a döntések. A 100%-os önkormányzati tulajdonú társaság felügyelő bizottsága a szakmai szempontok figyelembevételével, az önkormányzaton belüli partnerek között folytatott partneri egyeztetésekkel segíti a városfejlesztő társaság fenntartható működését. Ez az előny azonban nem, vagy csak korlátozottan érvényesülhet abban az esetben, ha az önkormányzat helyett a tulajdonos szerepét egy önkormányzati gazdasági társaság tölti be vagy a városfejlesztéssel foglalkozó szervezeti egység egy más fő profillal működő, például vagyongazdálkodásra létrehozott társaság szervezetébe tagolódik be.

A megfelelően működő projektszervezet képes életképes pályázatokat generálni és elkerülni a projektek elbukását.

Összesítve a projektek sikertelenségének hét leggyakoribb indoka, amelyek a Budaörs Templom-
téri Városrehabilitációs Akció esetében is jól diagnosztizálhatóak:

1. terjedelem, azaz „project scope” változása,
2. nem megfelelő tervezés, előkészítés
3. elégtelen felső vezetői támogatás,
4. félreértés a projektek végtermékének tekintetében
5. környezeti változások
6. nem megfelelő erőforrások (vagy nem megfelelő erőforrás-koordináció),
7. személyi ellenállás a változásokkal szemben

A Termál Kft. projektszervezet feladatai:

- Az ingatlan fejlesztési lehetőségek feltárása, értékelése, döntéselőkészítő (EMT) tanulmányok elkészítése és benyújtása a döntéshozó testületekhez.
- A fejlesztéshez szükséges források felkutatása (pályázatfigyelés-értékelés).
- Befektetők felkutatása és értékelése.
- Beruházásokkal kapcsolatos előkészítés, lebonyolítás.



- Folyamatban levő pályázatok lebonyolítása
- A Képviselő Testület által jóváhagyott IVS fejlesztési elképzeléseinek végrehajtása és koordinálása

Szükséges erőforrások:

Személyi jellegű feltételek:

1 fő ügyvezető igazgató
1 fő gazdasági vezető (projekt koordinációs feladatokkal kiegészítve)
1 fő projekt-koordinátor (jogi végzettséggel)
1 fő projekt-koordinátor (műszaki végzettséggel)
1 fő adminisztráció

Éves várható bérköltség bruttó (2011.06.15-2011.12.31. időszakra): **17.000.000.- Ft**

Infrastrukturális feltételek:

Iroda kialakítása önkormányzati ingatlanban
Informatika 3 db irodai alkalmazások futtatására alkalmas és 1 db CAD alkalmazások futtatására alkalmas számítógép, 1 db multifunkcionális nyomtató, telefon-internet, irodabútor

Szolgáltatási és közüzemi díjak, gépkocsi üzemanyag költsége

Egyszeri költség bruttó: **5.000.000.- Ft**

Éves várható (2011.06.15-2011.12.31. időszakra): **2.000.000.- Ft**

Megbízási és szakértői díjak bruttó:

Jogi, közbeszerzési, műszaki, pályázati szakértők

Éves várható bruttó (2011.06.15-2011.12.31.): **3.000.000. - Ft**

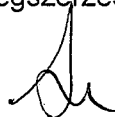
Tartalék keret bruttó: 3.000.000.- Ft



Feladatok részletezve:

Városfejlesztési tanácsadás:

- Közreműködés a város fejlesztési koncepciójának kidolgozásában, melynek keretein belül az adott évre vonatkozó fejlesztéseket Megbízó és Megbízott fejlesztési tervekben rögzíti, amelyek tartalmazzák a konkrét fejlesztési, területrendezési elképzeléseket és azok feltételeit, kisebb területi egységekre és megvalósítási ütemekre lebontva. Kiemelten Termálvíz hasznosítás, reptér fejlesztés.
- Megbízó képviselő-testületének rendeletével jóváhagyott, hatályos Szabályozási Tervvel és műszaki előírásokkal összhangban lévő fejlesztési feladatok előkészítése, javaslat kidolgozása és Megbízott felhatalmazása alapján ezen fejlesztések végrehajtásának koordinálása a Megbízó által írásban kiadott, konkrét feladatra vonatkozó megrendelés alapján. Szükség szerint a fejlesztés megvalósításához szükséges Szabályozási Tervvel kapcsolatos módosításokban levő részvétel.
- A Megbízó tulajdonában lévő ingatlanok és az azokhoz kapcsolható kisebb területi egységek fejlesztésére vonatkozó javaslatok kidolgozása és megvalósítása a Megbízó által írásban kiadott, konkrét feladatra vonatkozó megrendelés alapján.
- Fejlesztési feladatok lebonyolítása a Megbízó által írásban kiadott, konkrét feladatra vonatkozó megrendelés alapján.
- A fejlesztési elképzelések megvalósítása érdekében a Megbízott kiemelten az alábbi feladatokat végzi:
 - A hatályos Szabályozási Terv keretei között (adott esetben a Szabályozási Terv módosításával), a Megbízó Polgármesteri Hivatala szakmailag illetékes irodáival és a Főépítésszel együttműködve a Képviselő-testület által jóváhagyott évenkénti program alapján és/vagy a Megbízó által írásban kiadott, konkrét feladatra vonatkozó megrendelés alapján a Megbízó által kijelölt közterületek kialakításának részletes tervezése és az ingatlanfejlesztésre kijelölt terület kiszolgálásához szükséges infrastruktúrák tervezése (kertészeti, közmű, közös zöldterület, közterületi átjáró és úttervek).
 - A városi Főépítésszel együttműködve az évenként kijelölt felújítandó önkormányzati tulajdonú lakóházak, intézmények és egyéb épületek felülvizsgálata, annak érdekében, hogy a Megbízó érdemi döntést hozasson azok további sorsáról.
 - Javaslattétel az elvégzendő feladatok megvalósításához szükséges legmegfelelőbb finanszírozási forrásokra, illetve eljárás azok megszerzése érdekében.



- Közreműködik IVS és egyéb városfejlesztési tervek és koncepciók kidolgozásában és javaslatot tesz a HÉSZ és TSZT módosításra.
- Az önkormányzattal megkötött külön megállapodásban rögzített feltételek szerint minden olyan feladat ellátása, amely nem képezi az alaptevékenység tárgyát, de a városfejlesztési célok megvalósítását, és a Megbízó vagyonának hatékony hasznosítását szolgálja. Megbízott az ezen külön feladatokra vonatkozó javaslatát – annak pénzügyi, műszaki és jogi feltételeit is ismertetve – az ütemezés és a feladatok határidőre történő megvalósítása, a szükséges döntések meghozatala érdekében, kellő időben köteles a Megbízó részére előterjeszteni.

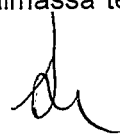
Ingtatlangazdálkodás:

- A feladat kiterjed a Megbízó tulajdonában lévő ingatlanjainak értékesítésére, illetve hasznosításában történő részvételben, lebonyolításban, valamint a Megbízó által kijelölt ingatlanok tulajdonjogának, vagyonkezelői-jogának Megbízó részére történő megszerzésében.
- Megbízó évente, az önkormányzati költségvetés elfogadásakor, helyrajzi szám és cím szerint kijelöli azon saját tulajdonban lévő ingatlanjait, amelyek a Megbízott által az adott gazdasági évben, hasznosításra, elidegenítésre kerülnek, illetve kijelöli azon ingatlanokat, amelyeknek tulajdonjogát, vagyonkezelői-jogát a Megbízott a Megbízó részére harmadik személyektől megszerezni törekszik.
- Az értékesítésre, illetve megszerzésre kijelölt ingatlan értékesítésére, illetve megszerzésére vonatkozó szerződés előkészítése, a másik szerződő féllel történő egyeztetés, megállapodás során a Megbízott köteles a Megbízó szempontjából lehető legjobb feltételek elérésére. E tevékenysége során a Megbízott a szakcégtől elvárható gondossággal köteles eljárni, a szerződéseket előkészíteni, illetve elkészíteni.

Önálló ingatlanfejlesztési projektek lebonyolítása:

A teljesítendő ingatlanfejlesztési feladat kiterjedhet az alábbiakra:

- beruházási projekt megtervezése, lebonyolítás koordinálása, megszervezése, ellenőrzése,
- finanszírozási konstrukció kidolgozása, a lehetséges befektetők felkutatását, pályázatok benyújtása,
- a szükséges telekalakítási eljárások lefolytatásának kezdeményezése, a kiürített épületek lebontása, az értékesítésre kerülő telkek beépítésre alkalmassá tétele, telkek értékesítése,



engedélyeztetési eljárások lefolytatása, az érintett ingatlanok jogi környezetének vizsgálata, szükség esetén beavatkozás,

- a Megbízó jóváhagyását követően nem önkormányzati tulajdonú ingatlanok fejlesztési terv szerinti felvásárlása,
- az ingatlan fejlesztésekhez kapcsolódó közműfejlesztések, közös zöldterületek és közterületek létrehozása vagy átalakítása,
- ingatlanon történő beruházás megvalósítása.
- Biztosítja a projektek megvalósulásához szükséges jogi hátteret.

Az Önkormányzat és a Termál Kft. az adott projekthez kapcsolódó fejlesztési koncepció benyújtása és elfogadása után minden esetben külön megállapodást köt az adott fejlesztési feladat végrehajtására (lásd Templomtér megbízási szerződése), rögzítve

- a projekt részletes leírását (feladat, érintettek, határidők), valamint
- a finanszírozási konstrukciót és a Megbízó által az alap feladatellátás keretein túlmutató, a projekt javaslat benyújtásával egy időben elkészített projektköltségvetésben szereplő költségigényt, annak összegének és a kifizetés ütemének megjelölésével.

Pályázat- és projektmenedzsment:

- Megbízott feladatának ellátása érdekében rendszeresen monitorozza a Megbízó, annak intézményei és társaságai a fejlesztési elképzeléseit és támogatási igényeit, azokat nyilvántartja és folyamatosan frissíti.
- Megbízott a Megbízó, annak intézményei és társaságai számára és folyamatos pályázatfigyelést végezve keresi és nyilvántartja a hazai és uniós forrásokból történő, vissza nem térítendő, illetve kedvezményes források igénybevételére irányuló pályázatokat, azokról megfelelő határidőben értesítést küld az érintett szervezeteknek, egyidejűleg javaslatot tesz annak igénybevételére.
- A Megbízóval szoros együttműködésben, annak döntései alapján elkészíti vagy elkészítteti a Megbízó által megrendelt pályázatokat, gondoskodik azok megfelelő minőségű összeállításáról, dokumentációjának benyújtásáról, a pályázás folyamatának lebonyolításáról.



- Gondoskodik a folyamatos kapcsolattartásról, egyeztetésről és konzultációról a pályázás, a hiánypótlás, a támogatási szerződés megkötése, majd a pénzügyi elszámolás során Megbízóval és az egyéb érintettek (pl. támogató, külső intézmények stb.) képviselőivel, szakértőivel.
- Külön megállapodás keretében a beruházási jellegű pályázatok megvalósítása során ellátja a projektmenedzseri, műszaki ellenőri és szakértői feladatokat.

