

**SÁNTA ÁRON**  
**VÁROSFEJLESZTÉSI TANÁCSNOK**

---

**ELŐTERJESZTÉSE**

**A Képviselő-testület 2011. szeptember 21-i ülésére, valamint az Ügyrendi Bizottság, a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság és a Településfejlesztési-és Vagyongazdálkodási Bizottság soron következő üléseire**

**Ügyiratszám: .../.../2011.**

**Tárgy:** Budaörs Város városfejlesztési feladatainak ellátására városfejlesztő társaság létrehozása, erre tekintettel a városfejlesztéshez és város rehabilitációhoz kapcsolódó feladatok ellátásáról szóló határozat elfogadása, és a feljogosított szervezettel a városfejlesztési feladatok ellátására vonatkozó megbízási keretszerződés jóváhagyása.

*Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: ÖTV) 12. § (3) bekezdése, illetőleg Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 36/2010. (XI. 12.) önkormányzati rendelete Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról (SzMSz) 58 § és 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.*

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 325/2011 (VII. 27.) ÖKT. sz. határozatában döntött arról, hogy a Budaörsi Termál Szolgáltató és Vagyongazdálkodó Kft. feladatait kibővíti a határozat mellékletében részletezett projektszervezési feladatokhoz kapcsolódó tevékenységi körökkel, a 327/2011 (VII.27) ÖKT. sz. határozattal pedig a Budaörsi Termál Szolgáltató és Vagyongazdálkodó Kft cégneve Budaörsi Városfejlesztő Kft névre módosult, amely változás cégjegyzéken történő átvezetése folyamatban van.

A Budaörsi Termál Kft. munkatársai több városfejlesztéssel foglalkozó önkormányzati tulajdonú vállalkozást látogattak meg, amely során a lehetőségekhez mérten vizsgálták azok megbízási szerződéseit, szabályozását, valamint a munkamegosztásokat. Ezen tapasztalatok alapján jelen előterjesztés a Budaörsi Termál Kft véleménye szerinti lehető legjobb megoldást tartalmazza, amely koncepciót többek között Kecskemét Város Önkormányzata is alkalmazza.

A városfejlesztési feladatok külön társaságba történő delegálása a korábban bemutatottak szerint lehetővé teszi a fejlesztési, vagyongazdálkodó és városüzemeltetési feladatok intézményi szétválasztását szoros intézményközi együttműködéssel, ezáltal lehetővé téve a fejlesztési szemlélet dominanciáját az Integrált Városfejlesztési Stratégiának megfelelően elfogadott akcióterületi célok meghatározása és megvalósítása során.

A struktúra lehetővé teszi a magánszféra bevonását az Önkormányzat irányítása és ellenőrzése mellett megvalósításra kerülő városfejlesztési akciók végrehajtásába.

Az Önkormányzat által elfogadott egyes akciótervek végrehajtása olyan operatív jellegű projektmenedzsmenti szervezetet igényel, amelynek szervezeti rendszere alkalmas a gazdasági és szakmai megvalósítás hatékony kivitelezésére.

## SÁNTA ÁRON

### VÁROSFEJLESZTÉSI TANÁCSNOK

---

Erre figyelemmel az Önkormányzat által elfogadott Integrált Városfejlesztési Stratégia és akcióterületi tervekben meghatározott fejlesztések eredményes lefolytatása indokoltá tette egy olyan gazdasági társaság felállítását, amely hosszútávon képes a városfejlesztéshez kapcsolódó feladatok sikeres lebonyolítására. A 325/2011 (VII. 27.) ÖKT. határozatban elvi szinten ezen feladatok ellátására a Budaörsi Termál Kft került kiválasztásra és lett felhatalmazva.

A komplex városfejlesztési feladatok ellátása, valamint a városfejlesztéssel foglalkozó társaság képviselőtestületi határozatban megjelölt feladatokkal történő felhatalmazása érdekében szükséges a városfejlesztéshez és városrehabilitációhoz kapcsolódó feladatok ellátásáról szóló határozat elfogadása.

Ezen határozatnak tartalmaznia szükséges a városfejlesztő társaságra vonatkozó szabályokat, a városfejlesztéshez kapcsolódó feladatokat és nevesítenie szükséges a városfejlesztésért felelős gazdálkodó szervezetet.

A városfejlesztő társasággal szemben elvárás, hogy annak élén megfelelő városfejlesztési, illetőleg területfejlesztési tapasztalattal rendelkező személy álljon, és működése a képviselő testület számára a felügyelő bizottságba delegált személyek útján átlátható legyen.

Új társaság alapítása helyett a városfejlesztő társaság létrehozása megvalósulhat már létező, és eltérő tevékenységű társaság kizárólag városfejlesztő társaságként történő működtetésével is.

Ezen feltételekre, és a T. Képviselő-testület 325/2011 (VII. 27.) ÖKT. határozattal kinyilvánított szándékára figyelemmel javasoljuk, hogy Budaörs Város városfejlesztési feladatainak a fenti határozatban és annak nyomán előkészített, és előterjesztett határozat tervezetben meghatározottak szerinti ellátásával a Budaörsi Termál Kft-t, mint az önkormányzat kizárólagos, 100 %-os tulajdonában álló önálló jogi személyiségű gazdálkodó társaságot jogosítsa fel, amely a továbbiakban mint „városfejlesztő társaság” látná el a városfejlesztésről szóló határozat tervezetben, illetőleg az Integrált Városfejlesztési Stratégiában megfogalmazottakat.

A 325/2011 (VII. 27.) ÖKT. határozat előírásának és a határozat-tervezetnek megfelelően a városfejlesztő társasággal a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. Törvény 2/A §-ban foglalt feltételek fennállása esetén megbízási keretszerződés megkötése szükséges, amely tartalmazza a városfejlesztéshez kapcsolódó általános, illetőleg az egyes akcióterületi tervek megvalósítására irányuló szabályozást. A javaslat tartalma szerint a városfejlesztő társasággal a keretszerződésben foglaltak szerint akcióterületi tervként és projektenként külön szerződés jönne létre az adott fejlesztés specifikumának figyelembevételével.

Az előterjesztés mellékletét képező megbízási szerződés fedezetét 2011. évre (2011. november 1-2011. december 31.) Budaörs Város Önkormányzat 2011. évi költségvetéséről szóló 1/2011. (II.04.) ÖKT rendelet

- 4/G. sz. melléklet 3. Tartalék előirányzatok 3.1. Általános tartalék kerete terhére 6.262 eFt, továbbá

- 4/G. sz. melléklet 3.2.1. Céltartalék 2011. keret 20. A város termálvízkincsének hasznosítására tanulmányterv során rendelkezésre álló 6.238 e Ft összeg felszabadítása és átcsoportosítása útján javaslom biztosítani.

# SÁNTA ÁRON

## VÁROSFEJLESZTÉSI TANÁCSNOK

---

*Felhívom a figyelmet, hogy a 4/G. sz. melléklet 3.2.1. Céltartalék 2011. keret 20. A város termálvízkincsének hasznosítására tanulmányterv során rendelkezésre álló 6.238 e Ft összeg felszabadítására a „Termálvíz hasznosítása” c. előterjesztés is javaslatot tartalmaz!*

### **Mellékletek:**

1. sz. melléklet: önkormányzati határozat-csomag a városfejlesztéshez és városrehabilitációhoz kapcsolódó feladatok ellátásáról
2. sz. melléklet: Az Önkormányzat és a városfejlesztő társaság közötti megbízási keretszerződés tervezet
3. sz. melléklet: Közbeszerzési elemzés

### **Határozati javaslat a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság/Ügyrendi Bizottság részére:**

1. Budaörs Város Önkormányzatának Ügyrendi Bizottsága/ Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy hatalmazza fel a Budaörsi Termál Kft-t Budaörs Város városfejlesztési feladatainak ellátásával.
2. Budaörs Város Önkormányzat Ügyrendi Bizottsága/ Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az előterjesztésnek megfelelő tartalommal fogadja el a városfejlesztéshez és város rehabilitációhoz kapcsolódó feladatok ellátásáról szóló, 1. sz. melléklet szerinti határozatokat.
3. Budaörs Város Önkormányzat Ügyrendi Bizottsága/ Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy fogadja el a Budaörsi Termál Kft-vel kötendő szerződés, 2. sz. melléklet szerinti tervezetét, és hatalmazza fel a polgármestert a szerződés aláírására.

*A határozathozatal Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 36/2010. (XI. 12.) önkormányzati rendelete Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról (SZMSZ) 60. § bekezdése és 37. § (2) bekezdése alapján minősített szavazattöbbséggel és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

### **Határozati javaslat a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság részére:**

1. Budaörs Város Önkormányzatának Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy hatalmazza fel a Budaörsi Termál Kft-t Budaörs Város városfejlesztési feladatainak ellátásával.
2. Budaörs Város Önkormányzat Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az előterjesztésnek megfelelő tartalommal fogadja el a városfejlesztéshez és város rehabilitációhoz kapcsolódó feladatok ellátásáról szóló, 1. sz. melléklet szerinti határozatokat.

## SÁNTA ÁRON VÁROSFEJLESZTÉSI TANÁCSNOK

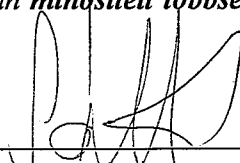
---

3. Budaörs Város Önkormányzat Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy fogadja el a Budaörsi Termál Kft-vel kötendő szerződés, 2. sz. melléklet szerinti tervezetét, és hatalmazza fel a polgármestert a szerződés aláírására.
4. Budaörs Város Önkormányzat Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 3. pont szerinti szerződés 2011. évi pénzügyi fedezetét (2011. november 1-2011. december 31.) – bruttó 12.500 e Ft összegben – Budaörs Város Önkormányzat 2011. évi költségvetéséről szóló 1/2011. (II.04.) ÖKT rendelet 4/G. sz. melléklet 3. Tartalék előirányzatok 3.1. Általános tartalék kerete terhére 6.262 eFt, továbbá 3.2.1. Céltartalék 2011. keret 20. A város termálvízkincsének hasznosítására tanulmányterv során rendelkezésre álló 6.238 e Ft felszabadításával és az összegek 4/B. sz. melléklet 2. Polgármesteri Hivatal sorára történő átcsoportosításával biztosítsa.
5. Budaörs Város Önkormányzat Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a Polgármestert a költségvetési rendelet módosításának soron következő ülésre történő beterjesztésére, valamint a 3. pont szerinti szerződés fedezetének 2012. évi költségvetésbe történő betervezésére.

### **Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:**

1. Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Budaörsi Termál Kft-t Budaörs Város városfejlesztési feladatainak ellátásával.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztésnek megfelelő tartalommal elfogadja a városfejlesztéshez és város rehabilitációhoz kapcsolódó feladatok ellátásáról szóló, 1. sz. melléklet szerinti határozatokat.
3. a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a Budaörsi Termál Kft-vel kötendő szerződés tervezetét, és felhatalmazza a polgármestert a 2. sz. melléklet szerinti szerződés aláírására.
4. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 3. pont szerinti szerződés 2011. évi pénzügyi fedezetét (2011. november 1-2011. december 31.) – bruttó 12.500 e Ft összegben – Budaörs Város Önkormányzat 2011. évi költségvetéséről szóló 1/2011. (II.04.) ÖKT rendelet 4/G. sz. melléklet 3. Tartalék előirányzatok 3.1. Általános tartalék kerete terhére 6.262 eFt, továbbá 3.2.1. Céltartalék 2011. keret 20. A város termálvízkincsének hasznosítására tanulmányterv során rendelkezésre álló 6.238 e Ft felszabadításával és az összegek 4/B. sz. melléklet 2. Polgármesteri Hivatal sorára történő átcsoportosításával biztosítja.
5. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert a költségvetési rendelet módosításának soron következő ülésre történő beterjesztésére, valamint a 3. pont szerinti szerződés fedezetének 2012. évi költségvetésbe történő betervezésére.

*A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján minősített többséggel, az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

  
Sánta Áron képviselő

**SÁNTA ÁRON**  
**VÁROSFEJLESZTÉSI TANÁCSNOK**

---

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**Végrehajtást végzi:** Polgármesteri Kabinet, Pénzügyi Iroda

Budaörs, 2011. szeptember 8.

**Látta:**

Polgármesteri Kabinet:

Pénzügyi Iroda:

Főépítész Iroda:

Városépítési Iroda:

Törvényességi ellenőrzés:

dr. Bocsi István jegyző:

A városi -korrel egy projekt pontosra nézése.

Csilla  
Staud

Szerződésszám:

## MEGBÍZÁSI KERETSZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

**Budaörs Város Önkormányzata**

székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.

piorszám: 730105

stat. számjele: 15730105-8411-321-13

képviselője: Wittinghoff Tamás, polgármester

mint Megbízó (a továbbiakban: Megbízó),

valamint másrészről a

**Budaörsi Termál Szolgáltató és Vagyongazdálkodó Kft.**

székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.

adószám: 13799676-2-13.

stat. számjele: 13799676-3600-113-13.

képviselője: Szőke Balázs, ügyvezető igazgató

mint Megbízott (a továbbiakban: Megbízott)

(a Megbízó és a Megbízott a továbbiakban együttesen: Felek)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

### 1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1 Az Önkormányzat elkötelezett a város hosszú távú összehangolt koncepción alapuló városfejlesztése mellett. Ennek érdekében dolgozta ki és fogadta el az Integrált Városfejlesztési Stratégiát, valamint a konkrét fejlesztésekre vonatkozó akcióterületi terveket. A fejlesztések megvalósításában a saját forrásain túlmenően maximálisan támaszkodni kíván az ezen célokat támogató állami és EU-s pályázatokon elérhető támogatásokra is. A városfejlesztési elképzelések valóra váltása, továbbá a pályázatok kifizési feltételeihez, valamint szigorú végrehajtási és elszámolási rendszeréhez illeszkedően indokoltá vált egy olyan társaság felállítása, mely hosszútávon képes a nyertes pályázatok operatív menedzselésére, az Önkormányzat saját forrásaiból megvalósuló beruházások, fejlesztések megvalósítására, távlatilag pedig a városfejlesztési koncepció és akciótervek előkészítésére és végrehajtására. A városfejlesztési feladatok ellátására az Önkormányzat ... sz. határozatával városfejlesztő társaságot hozott létre, amely városfejlesztő társaság az Önkormányzat nevében jogosult városfejlesztési akciótervek lebonyolítására.

- 1.2 A **Megbízó Önkormányzat** jelen megbízási keretszerződés alapján - az Önkormányzat városfejlesztéshez és városrehabilitációhoz kapcsolódó feladatok ellátásáról szóló ..... számú határozata, valamint a Közbeszerzésről szóló 2003. évi CXXIX. számú törvény rendelkezésire figyelemmel – megbízza Megbízottat Megbízó Önkormányzat Integrált Városfejlesztési Stratégiájában megfogalmazott városfejlesztési feladatainak kizárólagos ellátásával.
- 1.3 A **Megbízott korlátolt felelősségű társaság**, amely a Megbízó kizárólagos tulajdonában áll. Megbízott kijelenti, hogy a Megbízó 100 %-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezet, amelynek a szerződéskötést követő éves nettó árbevétele legalább 90%-os mértékben az egyedüli taggal kötendő szerződések teljesítéséből származik.

## **2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA**

- 2.1 A Megbízó megbízza a Megbízottat a jelen szerződésben meghatározott feladatok ellátásával. A Megbízott a megbízást elfogadja.
- 2.2 A Megbízott jelen keretszerződésben meghatározott feladatai két részből tevődnek össze: egyrészt a városfejlesztési tevékenységhez kapcsolódó általános, havi rendszerességgel teljesítendő feladatokból, másrészt a konkrét akcióterületi tervek, fejlesztések megvalósításához kapcsolódó, külön szerződésben meghatározott feltételek szerint teljesítendő feladatokból. A feladatok ellátása során a Társaság minden esetben együttműködni köteles az Önkormányzattal, valamint az Önkormányzat vagyonkezeléséért, vagyongazdálkodásáért és városüzemeltetéséért felelős szervezetével.
- 2.3 A **Megbízott általános feladatai:**
- 1.) az Integrált Városfejlesztési Stratégiában meghatározott fejlesztési elképzelésekhez kapcsolatos javaslatok megtétele, akcióterületi tervek elkészítése és felülvizsgálata, a városfejlesztési koncepció kidolgozásában történő részvétel;
  - 2.) az Integrált Városfejlesztési Stratégiában foglaltakat érintő, illetve az azt szolgáló lehetséges projektlehetőségek előterjesztése, illetőleg véleményezése a döntéshozatal megalapozottságának érdekében;
  - 3.) a városfejlesztésben együttműködő gazdasági partnerek koordinációja;
  - 4.) az Integrált Városfejlesztési Stratégia megvalósításához kapcsolódó adminisztratív feladatok (dokumentumok tárolása, kapcsolattartás) ellátása;
  - 5.) a városfejlesztési feladatok előkészítése, a városfejlesztéshez kapcsolódó nyilvánossági, tájékoztatási funkciók betöltése;
  - 6.) potenciális fejlesztési források felkutatása, a fejlesztési projektek keretén túlmutató magánberuházások ösztönzése, koordinálása, a befektetőkkel történő tárgyalások lebonyolítása;
  - 7.) a város számára a befektetői marketing tevékenység teljes körű ellátása;

8.) a Megbízó eseti döntése alapján esetlegesen értékesítésre kerülő ingatlanokból származó bevételek befektetésére való javaslattétel figyelemmel arra, hogy az akcióterv megvalósítása, valamint az akcióterület fejlesztéséből keletkező közvetlen fejlesztési bevételek az akcióterület további lépéseinek finanszírozásába kerüljenek bevonásra;

9.) a fejlesztésekhez kapcsolódó közvélemény-kutatások és mérések végrehajtása;

10.) az Integrált Városfejlesztési Stratégiához kapcsolódó, és a város további fejlődését elősegítő pályázati és projektlehetőségek felkutatása az önkormányzat és a hozzátartozó intézmények részére;

11.) ingatlanfejlesztési tanácsadás és koncepciók kidolgozása, döntéselőkészítő tanulmányok elkészítése és benyújtása a döntéshozó testülethez;

12) az Integrált Városfejlesztési Stratégia évenkénti vizsgálata és javaslattétel a módosításokra;

13.) a Megbízó tulajdonában lévő ingatlanokkal kapcsolatos DAT ellenőrzés;

14.) a Megbízó és Megbízott között a pályázatok és projektek megvalósítására vonatkozó kapcsolattartási rendszer kialakítása, meghatározása;

15.) a projektek megvalósításának ütemezése, a végrehajtásuk folyamatos nyomonkövetése és ellenőrzése Megbízó folyamatos tájékoztatása mellett.

- 2.4 Felek rögzítik, hogy a 2.3. pontban meghatározott általános városfejlesztéshez kapcsolódó feladatokon túl az Önkormányzat által elfogadott városfejlesztési projektekre, akcióterületi tervekhez kapcsolódóan fejlesztésként külön megbízási szerződést kötelesek egymással kötni. Ezen külön megbízási szerződések tartalmazzák az adott akcióterv megvalósításának részletes szabályait, az adott fejlesztés eltérő sajátosságait.

A külön megbízási szerződés alapján Megbízott – az adott projekt specialitásától függően – különösen az alábbi feladatok ellátására lesz jogosult és köteles:

1.) Megbízó döntése alapján az adott akciótervhez, fejlesztéshez illeszkedő forrásokra vonatkozó pályázati felhívások esetén a pályázatok elkészítése, elkészíttetése, a támogatási szerződés előkészítése;

2.) a konkrét akciótervhez kapcsolódó közbeszerzési és egyéb hasznosítási, értékesítési pályázati eljárások teljeskörű lebonyolítása;

3.) közterületek rendezési munkáinak irányítása, a Megbízó által kijelölt közterületek kialakításának tervezése;

4) szükség esetén telekalakítási eljárások lefolytatásának kezdeményezése, az engedélyezési eljárások lebonyolítása;



5.) adott fejlesztés megvalósításához kapcsolódó projektmenedzsmenti (projekt előrehaladási jelentések, változás bejelentők, kifizetési kérelmek előkészítése, benyújtása és az ezekhez kapcsolódó hiánypótlások és levelezés előkészítése) szolgáltatás;

6.) adott projekt kivitelezésének műszaki ellenőri, műszaki szakértői, illetőleg lebonyolítására irányuló (teljesítés igazolások kiállítása, hatósági engedélyek beszerzése) szolgáltatás, az Önkormányzat beruházásában megvalósuló egyes létesítmények esetében a beruházói feladatok ellátása (terveztetés, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a kivitelezés folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele);

7.) a Megbízó által nevesített pályázatokhoz és projektekhez szükséges szakértők jogszabály szerinti felkérése, tanulmányok, tervek és egyéb szükséges dokumentációk elkészíttetése;

8.) adott projekt nyilvánosságának biztosításához (sajtómegjelentetések, sajtórendezvények, és a tájékoztatási és kommunikációs feladatok biztosítása) kapcsolódó szolgáltatás, a fejlesztési projektekre vonatkozó tájékoztatási és disszeminációs feladatok biztosítása, ideértve az IVS-ben szereplő, az egyes akcióterületi tervekben nevesítésre kerülő projekteken túl az Európai Regionális Fejlesztési Alapból és/vagy az Európai Szociális Alapból kormányzati operatív programon keresztül támogatott, már támogatási szerződéssel rendelkező, vagy támogatási igénytel benyújtott és pályázati eljárás alatt álló projekteket is;

9.) a konkrét akcióterv pénzügyi folyamat-menedzsmentje;

10.) uniós támogatásból megvalósuló fejlesztés esetén a pénzügyi elszámolás bonyolítása a Közreműködő Szervezet felé.

11.) az Önkormányzat által elidegenítésre, illetve megszerzésre kijelölt ingatlan elidegenítésére, illetve megszerzésére vonatkozó szerződések előkészítése, a másik szerződő féllel történő egyeztetés. A 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. Az elidegenítésre, megszerzésre szánt ingatlanok listájáról a képviselő-testület az éves költségvetés elfogadásakor külön határozattal dönt.

12.) Az akcióterületi tervekben megnevezett befektetőkkel megkötendő együttműködési szerződések előkészítése, a magánberuházások lebonyolításának figyelemmel kísérése;

13.) Megbízó külön szerződésben foglalt meghatalmazása alapján az adott projekt képviselője a támogatást nyújtó szervezet, közreműködő partnerek felé;

14.) a városfejlesztési projekthez kapcsolódóan elvégzett munkák teljesítésének igazolása;

15.) a pályázatok és az adott projekt utógondozása, nyomon követése.

2.5 Felek megegyeznek abban, hogy külön jogszabályban meghatározottak alapján az ügyvezető igazgató minden évben elkészíti a vállalkozás üzleti tervét, amely tartalmazza az általános feladatok és a külön szerződésben vállalt feladatok elemzését és bemutatását is.

2.6 Felek megállapodnak abban, hogy a Megbízott jelen szerződésben meghatározott feladatait a Megbízó rendeleteiben, határozataiban és Megbízott szabályzataiban foglaltaknak megfelelően, a hatályos jogszabályok figyelembevételével köteles ellátni.

### 3. A MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS TARTAMA

3.1 A Felek a jelen szerződést 2011. november 1. napjától kezdődően figyelemmel a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény 2/A (4) bekezdésére 3 éves határozott időtartamra kötik, amely határidő lejártá esetére Felek előzetesen kötelezik magukat a szerződés jogszabály által lehetővé tett időtartamú meghosszabbítására abban az esetben, amennyiben a szerződés lejártának időpontjában a hatályos közbeszerzési törvényben meghatározott „in house” beszerzés feltételei fennállnak.

### 4. A MEGBÍZOTT KÖTELEZETTSÉGEI

4.1 A Megbízott biztosítja a megbízás ellátásához szükséges általános irodai infrastruktúrát (iroda, számítógép, telefon, mobil-telefon, telefax, fénymásolás, szövegszerkesztés, postai kézbesítés, üzenetrögzítés stb.), amelyért őt a megbízási díjon felül költségterítés nem illeti meg.

4.2 A Megbízott köteles legjobb tudása szerint, a tőle elvárható szakmai gondossággal, szakcégtől elvárható gondossággal és felelősséggel, a legmagasabb szakmai színvonalon, a Megbízó érdekeinek megfelelően a jelen szerződésben meghatározott időre és feltételek szerint ellátni feladatait a Megbízóval szoros és kölcsönös együttműködésben.

4.3 A Megbízott köteles a Megbízó célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítása esetén a Megbízót erre figyelmeztetni; ha a Megbízó utasításához a figyelmeztetés ellenére is ragaszkodik, az utasításból eredő károk őt terhelik. Amennyiben a Megbízott ezen kötelezettségének nem tesz eleget és ebből kár keletkezik, úgy a Megbízott kártérítési kötelezettséggel tartozik a Megbízó felé.

4.4 A jelen szerződés teljesítésével kapcsolatban a Megbízott olyan információkhoz, adatokhoz fér hozzá, amelyek a Megbízó szempontjából bizalmas jellegűek. Megbízott gondoskodik a teljesítés során tudomására jutott adatok, információk bizalmas kezeléséről, azok megfelelő védelméről, egyben kötelezettséget vállal arra, hogy ezeket az adatokat, információkat csak a jelen szerződés teljesítéséhez indokolt mértékben és esetben használja fel.

4.6 A Megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés teljesítése során tudomására jutott bizalmas – egyebek mellett, de nem kizárólagosan a Megbízó működésével, tevékenységével, pénzügyi-gazdasági helyzetével, terveivel kapcsolatos – információkat a Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül harmadik személynek nem szolgáltatja ki, nem teszi más számára hozzáférhetővé, illetve nem használja fel más számára végzett tevékenysége során.

- 4.7 A titoktartásra vonatkozó és az esetlegesen a szerződés megszűnése után is fennmaradó kötelezettségek a szerződés időbeli hatálya alatt, valamint a szerződés bármely okból történő megszűnését követően is fennmaradnak. Amennyiben a Megbízott az előzőekben részletezett, illetőleg a jogszabályokban rögzített titoktartási kötelezettségét megszegi, köteles a Megbízónak az ezzel a magatartással okozott kárait megtéríteni.
- 4.8 Megbízott kijelenti, hogy a jelen szerződés teljesítése során elsősorban személyesen, saját személyzet útján jár el.
- 4.9 Megbízott a feladatai ellátása során – az erre vonatkozó jogszabályokban és szabályzatban foglalt rendelkezések betartásával - jogosult harmadik személyt igénybe venni, a harmadik személy eljárásáért a Megbízott a jogszabályokban foglaltaknak megfelelően úgy felel, mintha saját maga járna el.
- 4.10 Megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy Megbízónak a Megbízás tárgyával érintett szervezeteivel, a Megbízó intézményeivel, a Megbízó kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságokkal a feladat ellátás során folyamatosan kapcsolatot tart, azok igényeit folyamatosan figyelembe veszi, illetve amennyiben a Megbízó utasításaival azok ellentétesnek bizonyulnak, úgy azokat az egyeztetések során jelzi.

## 5. A MEGBÍZÓ KÖTELEZETTSÉGEI

- 5.1 A Megbízó köteles a megbízás ellátásához szükséges és a Megbízott által a jelen szerződés teljesítésével összefüggésben írásban igényelt adatot és információt, felhatalmazást, nyilatkozatot, vagy egyedi illetve normatív határozatot – ide nem értve azokat az információkat, amelyek feltárása a Megbízó által harmadik személyekkel szemben vállalt titoktartási kötelezettségét sértené – **kellő időben és megfelelő tartalommal elfogadni, meghozni, kiadni és a Megbízott rendelkezésére bocsátani.**  
Felek rögzítik, hogy Megbízottat semmilyen felelősség nem terheli, ha a jelen megbízási szerződésben foglalt feladatait azért nem tudja szerződésszerűen teljesíteni, mert a teljesítéshez szükséges információkat, adatokat Megbízó nem, vagy nem megfelelő határidőben bocsátotta a rendelkezésére.
- 5.2 A Megbízónak az együttműködési kötelezettség kapcsán a megbízási szerződés teljesítését akadályozó körülményeket haladéktalanul a Megbízott tudomására kell hoznia.
- 5.3 A Megbízó kijelöli a megbízói feladatok elvégzéséhez szükséges szakembereit és gondoskodik olyan munkabeosztásukról, amely a Megbízott határidőre történő teljesítését lehetővé teszi.
- 5.4 Megbízó köteles az írásban rögzített részteljesítés esetén a részére véleményezés vagy jóváhagyás céljából átadott dokumentumokat **8 (nyolc) munkanapon belül véleményezni, illetve dönteni azok jóváhagyásáról és módot kell adnia a Megbízottnak arra, hogy azon az esetleges véleményeltéréseit átvezesse.** Amennyiben Megbízó 8 (nyolc) napon belül a részteljesítéshez kapcsolódó dokumentumokat nem véleményezi, azokra nem ad visszajelzést, úgy azokat elfogadottnak kell tekinteni.

Felek megállapodnak abban, hogy az adott akcióterületi terv, fejlesztési koncepció, illetőleg pályázati felhívásra történő jelentkezés Megbízó általi elfogadását követő 15 napon belül egymással a 2.4. pontban részletezett külön megállapodást megkötni kötelesek.

- 5.5 A Megbízó betekintést enged a Megbízott részére valamennyi városfejlesztéssel kapcsolatos anyagba.

## **6. MEGBÍZÁSI DÍJ**

- 6.1. Felek a jelen szerződés 2.3. pontjában meghatározott általános jellegű feladatok díjazását a szerződés 1. számú mellékletében rögzítik. A jelen keretszerződés 2.4. pontja szerint projektenként megköthető külön megállapodás alapján teljesítendő feladatok díjazását Felek a külön megállapodásban állapítják meg.

- 6.2 Felek megállapodnak abban, hogy a 2.3. pontban meghatározott feladatok után járó díjazás összegéről, a tárgyévet megelőző év november 30-ig egyeztetni kötelesek. Amennyiben a tárgyévet megelőző év utolsó napjáig az egyeztetések nem vezetnek eredményre, az előző évi díjazás irányadó a következő évre is, azonban a díjazás a tárgyév folyamán további egyeztetések eredményének függvényében módosítható.

## **7. FIZETÉSI FELTÉTELEK**

- 7.1 A Megbízott a jelen szerződés 2.3 pontjában rögzített tevékenységet az **1. számú Mellékletben meghatározott megbízási díj** (a továbbiakban: megbízási díj) **ellenében vállalja teljesíteni.** A megbízási díj szerinti összegről a Megbízott havonta számlát állít ki - melyen a Megbízó részéről megjelölt kapcsolattartó a teljesítést igazolja, valamint a hivatal vezetője gondoskodik az ellenérték elutaltatásáról. Felek megállapodnak abban, hogy Megbízott ezen megbízási díjáról szóló számláját első ízben 2011. december 5. napjával jogosult benyújtani Megbízó felé.

- 7.2 **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy Megbízott átalánydíjazásának összegét 2012.01.01-től kezdődően minden évben, minimálisan a KSH által közzétett előző évi fogyasztói árindex-változás mértékével megemelik.

- 7.3 A Felek a jelen szerződéssel kapcsolatban az előlegfizetést kizárják. Nem szerződésszerű teljesítés esetén a Megbízott a megbízási díjra a szerződésszerű teljesítés arányában jogosult.

## **8. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE**

- 8.1 A jelen szerződés azonnali hatályú felmondással vagy a felek közös megegyezésével szűnik meg.

- 8.2. A szerződő Felek bármelyike jogosult a szerződést – a másik fél súlyos szerződésszegése esetén – azonnali hatállyal írásban felmondani. Ez utóbbira csak azt követően kerülhet sor, ha a szerződésszegő fél a szerződésszegés részleteit tartalmazó,

az orvoslásra írásban felszólító értesítés kézhezvételét követően – az értesítésben meghatározott ésszerű határidőig – nem orvosolja a szerződésszegést.

- 8.3 A jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Megbízott a szerződés megszűnésétől számított 5 (öt) munkanapon belül köteles a Megbízó részére visszaadni minden – a Megbízó által a Megbízott számára átadott – dokumentációt, adatot és azok másolatait stb., valamint a Megbízó számára a jelen szerződés szerinti kötelezettségei teljesítése kapcsán készített anyagot. Az átadás-átvételt a Felek képviselőinek írásban dokumentálniuk kell.

## **9. KAPCSOLATTARTÁS RENDJE**

- 9.1 A Megbízott a megbízás teljesítése során a Megbízó utasítása szerint és érdekeinek megfelelően köteles eljárni.
- 9.2 Felek a jelen szerződés teljesítésének az időtartamára a 3. számú mellékletben felsorolt személyeket jelölik ki a folyamatos kapcsolattartásra.
- 9.3 Felek kötelesek a kapcsolattartásra kijelölt személyében történő változást egymásnak haladéktalanul, de legfeljebb 72 (hetvenkettő) órán belül írásban bejelenteni.

## **10. EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

- 10.1 A Felek megállapodnak abban, hogy a megbízás teljesítése során keletkező dokumentációk, anyagok, szellemi termékek kizárólagos felhasználási joga a Megbízót illeti meg. A Megbízó ezen dokumentumokkal szabadon rendelkezhet, azaz a Megbízott engedélye nélkül ezen dokumentumokról másolatot készíthet, az abban lévő információkat, adatokat (részletekben, vagy bármilyen, a Megbízott engedélye nélküli változtatások végrehajtásával) felhasználhatja, harmadik személynek felhasználásra átadhatja.
- 10.2 A Megbízó hozzájárul, hogy a szerződés sikeres teljesítését követően Megbízott a Megbízó nevét, a teljesítés idejét és a feladat körülírását referenciái között nyilvánosságra hozhassa.
- 10.3 A Felek megállapodnak abban, hogy felróható szerződésszegés esetén a másik féllel szemben kártérítési felelősséggel tartoznak, de a szerződésnek önhibájukon kívüli ok miatti meghiúsulása esetén egymással szemben semmiféle követelést nem támasztanak.
- 10.4 A Megbízó semmiképp és semmilyen körülmények között nem tehető felelőssé olyan - a szándékos vagy súlyos gondatlanságból eredő károkozás, az életben, a testi épségben, az egészségben okozott károsodás, továbbá bűncselekmény következményeinek kivételével - igényekért, melyek a jelen szerződésből származnak és a Megbízottnak, alkalmazottnak, közreműködőinek vagy harmadik félnek okozott kárra vonatkoznak. Ezekkel összefüggésben a Megbízóval szemben semmiféle kártérítési igény nem érvényesíthető. Felek a megbízási díjat erre tekintettel határozták meg.

10.5 A jelen szerződés módosításához és/vagy kiegészítéséhez a Felek által aláírt írásbeli megállapodás szükséges.

10.6 A Megbízott tudomásul veszi:

- az Állami Számvevőszékről szóló 1989. évi XXXVIII. törvény 2. § (9) bekezdésében, foglaltak alapján az Állami Számvevőszék ellenőrzési jogosultságát, továbbá
- az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 15/B §-ában foglaltakat, különösen azokat a rendelkezéseket, amelyek szerint a szerződés lényeges tartalmáról szóló tájékoztatást a Megbízó üzleti titokra való hivatkozással nem tagadhatja meg;
- a Megbízó bármikor jogosult a megbízás teljesítésének ellenőrzésére, a megbízott irodájába beléphet, az ügyvezető igazgatótól tájékoztatást kérhet.

10.7 A szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény, valamint a hatályos polgári jogi szabályok rendelkezéseit tekintik irányadónak, továbbá a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő esetleges jogvitát megkísérelik egymás között tárgyalásos úton rendezni.

A jelen szerződés 9 (kilenc) oldalon, 4 (négy) eredeti, egymással formailag és tartalmilag mindenben megegyező példányban készült, amelyet a Felek – az alulírott helyen és időben – elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írnak alá.

Mellékletek: 1-2. Melléklet.

Budaörs,

Budaörs,

Budaörs Város  
Önkormányzata

Budaörsi Városfejlesztő Kft.

.....  
polgármester  
Megbízó képviseletében

.....  
Ügyvezető igazgató

Ellenjegyzem:

Budaörs,

.....  
jegyző

## **1. sz. Melléklet**

Felek a 2011. évre vonatkozóan az ellátandó feladatok díjazását az alábbiak szerint határozzák meg:

Megbízott a jelen Szerződés 2.3. pontjában foglalt általános feladatai ellátásáért átalánydíjként a Megbízó éves költségvetésben külön soron meghatározott átalánydíj illeti meg, amelyet Megbízó havi esedékességgel bocsát Megbízott rendelkezésére.

A Megbízott 2011. évi átalánydíjazásának összege a Megbízási szerződés havonta, 5.000.000,-Ft + ÁFA, azaz Ötmillió forint +ÁFA.

A megbízási díjat Megbízott havonta egyenlő részletekben, időarányosan jogosult kiszámlázni Megbízó felé. Megbízott az átalánydíjazásával kapcsolatos számlát minden hónapra vonatkozóan utólag, a következő hónap 5. napjáig bocsátja ki.

A Megbízottat az átalánydíjazáson kívül a külön szerződésben foglalt feladatainak elvégzéséért a 2.4. pontban meghatározott fejlesztenként kötendő külön szerződésben foglalt megbízási díj, illetőleg önkormányzati tulajdonú ingatlanok sikeres értékesítésében történő közreműködés esetén az adásvételi szerződésben foglalt vételár maximum 5 %-a illeti meg.

## **2. számú Melléklet – Ingatlanok listája**

Felek a 2011. évre vonatkozóan az értékesítendő, hasznosítandó, illetve megvásárlandó ingatlanok listáját az alábbiak szerint határozzák meg:

### **Értékesítésre, hasznosításra kijelölt ingatlanok**

<b>Ingatlan címe</b>	<b>Ingatlan helyrajzi száma</b>	<b>Ingatlan jellege, megjegyzés</b>



### **3. számú Melléklet – Kapcsolattartók listája**

#### **Kapcsolattartó a Megbízott részéről:**

név: Szőke Balázs

cím: 2400 Budaörs, Ifjúság u. 20. fsz. 2.

telefonszám: 0630/280-45-36

e-mail: [szoke.balazs@varosfejlesztas.t-online.hu](mailto:szoke.balazs@varosfejlesztas.t-online.hu)

Kapcsolattartás tartalma: általános mindenre kiterjedő

#### **Kapcsolattartó a Megbízott részéről:**

név: Major Gábor

cím: 2400 Budaörs, Ifjúság u. 20. fsz. 2.

telefonszám: 0630/501-44-32

e-mail: [major.gabor@varosfejleszto.t-online.hu](mailto:major.gabor@varosfejleszto.t-online.hu)

kapcsolattartás tartalma: általános mindenre kiterjedő

---

#### **Kapcsolattartó a Megbízó részéről:**

név: Csík Edina

cím: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.

telefonszám: 06/23/447-989

e-mail: [foepitesz@budaors.hu](mailto:foepitesz@budaors.hu)

kapcsolattartás tartalma: Városfejlesztés

#### **Kapcsolattartó a Megbízó részéről:**

név: Barta Gáborné

cím: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.

telefonszám: 06/23/447-909

e-mail: [barta.gaborne@budaors.hu](mailto:barta.gaborne@budaors.hu)

kapcsolattartás tartalma: Pénzügyi ügyek

#### **Kapcsolattartó a Megbízó részéről:**

név: Vágó Csaba

cím: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.

telefonszám: 06/23/447-801

e-mail: [vago.csaba@budaors.hu](mailto:vago.csaba@budaors.hu)

kapcsolattartás tartalma: Általános ügyintézés

## Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2011. (X .00.) határozata

### a városfejlesztéshez és városrehabilitációhoz kapcsolódó feladatok ellátásáról

Budaörs Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a komplex városfejlesztési feladatok megvalósítása érdekében a következő határozatot hozza:

#### 1.

Jelen határozat Budaörs Város Integrált Városfejlesztési Stratégiája (továbbiakban: IVS) keretében megvalósuló városfejlesztési, rehabilitációs feladatok által érintett, azokban közreműködő természetes és jogi személyekre valamint az IVS-ben meghatározott rehabilitációs területen lévő ingatlanokra és azok tulajdonosaira, bérelőire, használóira terjed ki.

#### 2.

E határozat alkalmazása során:

- a) **rehabilitáció:** elavult, de értéket képviselő településrész, épülettömb, vagy közterület olyan felújítása, melynek során az úthálózat és az épületállomány erre érdemes elemeinek megtartásával, korszerűsítésével, az alkalmatlan épületek, épületrészek elbontásával, esetleg azok új épületekkel történő pótlásával az érintett terület értéke a kornak megfelelő színvonalra emelhető;
- b) **rehabilitációs terület:** az akcióterületen belül a rehabilitációval, revitalizációval érintett összefüggő terület;
- c) **szociális célú rehabilitációs terület:** a város társadalmilag és általában fizikailag is leromlott, területileg szegregált vagy szegregációval fenyegetett részeinek megújítására irányuló integrált rehabilitációs beavatkozás, mely komplex eszközrendszer alkalmazásával a helyben élő lakosság életkörülményeinek és életesélyeinek javítását tűzi ki célul.
- d) **revitalizáció:** egy elavult, a kor műszaki vagy társadalmi-gazdasági igényeinek nem megfelelő városrész, épülettömb vagy közterület „újjaélesztése”, a történeti értékek megtartásával;
- e) **integrált városfejlesztési stratégia (IVS):** olyan fejlesztési szemléletű, középtávot (7-8 év) átölelő dokumentum, amelynek célja a városokban a területi alapú, területi szemléletű tervezés megszilárdítása, a városrészre vonatkozó célok kitűzése, és annak középtávon való érvényesítése;
- f) **akcióterület:** az IVS akcióterületi tervében egyértelműen lehatárolt és nevesített terület, amelyet a Képviselő testület komplex fejlesztésre, illetve rehabilitációra jelölt ki;
- g) **akcióterületi terv:** egy adott fejlesztési időszakra megfogalmazott részletes megvalósíthatósági terv; amelynek keretében a városrehabilitációs folyamat a kiválasztott akcióterületen ütemezett módon, meghatározott költségvetés mentén valósul meg, eredményeképpen pedig új közterületek, épületek és közösségi funkciók jönnek létre;
- h) **innovációs tevékenység:** Új ötletek, új tevékenységek, új termékek, új szervezetek, új emberi és közösségi viselkedési módok kialakítása és társadalmi használatának elősegítése. A folyamat során a korábbtól eltérő jelenségek, újdonságok egyre szélesebb társadalmi és gazdasági csoportokban kerülnek elfogadtatásra, bevezetésre.

### 3.

#### **Az önkormányzat által ellátandó városrehabilitációs feladatok**

(1) A városrehabilitációs akcióterületen ellátandó önkormányzati közszolgáltatási feladatok:

- a) településfejlesztés;
- b) településrendezés;
- c) épített- és természeti környezet védelme;
- d) lakás- és ingatlangazdálkodás;
- e) közterületrendezés és -fejlesztés.

(2) A szociális városrehabilitáció akcióterületén ellátandó közszolgáltatási feladatok:

- a) az (1) bekezdésben szereplő feladatok;
- b) gondoskodás a közbiztonság helyi feladatairól;
- c) közreműködés a helyi foglalkoztatás megoldásában;
- d) az óvodáról, az alapfokú nevelésről, oktatásról, az egészségügyi, a szociális alapellátásról, valamint a gyermekjóléti és ifjúsági feladatokról való gondoskodás;
- e) közösségi tér biztosítása;
- f) közművelődési tevékenység;
- g) a nemzeti és etnikai kisebbségek jogai érvényesítésének biztosítása;
- h) az egészséges életmód közösségi feltételeinek elősegítése;
- i) a lakosság önszerveződő közösségei tevékenységének támogatása, együttműködés a közösségekkel.

(3) Az akcióterületek fejlesztésének sorrendjét, valamint az ellátandó közszolgáltatási feladatok körét a Képviselő testület állapítja meg.

### 4.

#### **Az önkormányzati tulajdonosi jogok gyakorlása**

(1) Az Önkormányzat tulajdonosi jogainak gyakorlására vonatkozó szabályokat Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról való rendelkezés jogi gyakorlásának szabályairól szóló 60/2004. (X.20.) számú önkormányzati rendelete határozza meg.

### 5.

#### **A városfejlesztő társaság**

(1) A Képviselő testület az akcióterületi terv alapján az akcióterületen megvalósítandó komplex fejlesztések lebonyolítására az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő, 180.000.000,- Ft azaz száznyolcvanmillió forint jegyzettkével rendelkező, városfejlesztő társaságot jelöli ki. Az önkormányzat városfejlesztő társasága a Budaörsi Termál Szolgáltató és Vagyonhasznosítási Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: városfejlesztő társaság).

### A városfejlesztő társaság feladatai

(1) A városfejlesztő társaság feladatai különösen:

a) Budaörs Integrált Városfejlesztési Stratégiájában meghatározott fejlesztési elképzelések gondozása, a szükséges előzetes tervek (tanulmánytervek, megvalósíthatósági tanulmányok) elkészítése, valamint javaslatok megfogalmazása, a felmerülő problémák kezelése;

b) a városrehabilitációs feladatok keretében az Akcióterületi Tervek komplex előkészítése és megvalósítása, s ezen belül különösen:

ba) a kijelölt ingatlanokkal kapcsolatban üzleti tárgyalások lebonyolítása, szerződések előkészítése,

bb) a rehabilitációhoz kötődő munkák megvalósítása érdekében közbeszerzési eljárások lebonyolítása;

bc) a rehabilitációhoz kötődő terület-előkészítési munkák irányítása (bontások, közműépítési munkák elvégzése, ingatlanrendezéssel kapcsolatos feladatok ellátása az építési telkek kialakítása érdekében),

bd) a közterületek rendezési munkáinak irányítása (tervek elkészítése, kivitelezési munkákkal kapcsolatos közbeszerzési eljárások előkészítése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele);

be) a beruházások révén megvalósuló egyes létesítmények tekintetében a beruházói feladatok ellátása (terveztetés, kivitelezési munkákkal kapcsolatos közbeszerzési eljárások koordinációja, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele);

bf) a magánvállalkozások építési tevékenységének koordinálása (javasolt funkciók, beépítési formák megvalósulásának elősegítése);

bg) az akció mindenkor pénzügyi egyensúlyának biztosítása;

bh) adminisztratív, információs feladatok ellátása;

c) Budaörs Integrált Városfejlesztéséhez kapcsolódó, valamint külön megbízási szerződés alapján egyéb, a város fejlődését elősegítő pályázati és projektlehetőségek feltárása, illetve azok lehetséges összehangolása, a pályázati anyagok elkészítése;

d) egyéb fejlesztési források felkutatása, a fejlesztési projektek keretén túlmutató magánberuházások ösztönzése, koordinálása, a befektetőkkel történő tárgyalások lebonyolítása;

e) önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséből származó bevételek befektetésre való javaslatával figyelemmel arra, hogy az akcióterv megvalósítása, valamint az akcióterület fejlesztéséből keletkező fejlesztési bevételek az akcióterület további lépéseinek finanszírozásába kerüljenek bevonásra;

f) ingatlanfejlesztési tanácsadás és koncepciók kidolgozása, és a koncepcióhoz tartozó feladatok ellátása

g) Budaörs Integrált Városfejlesztési Stratégiájának évenkénti felülvizsgálata, módosítási javaslatok előterjesztése;

h) befektetői marketing tevékenység;

i) innovációs, valamint kutatás-fejlesztési tevékenység;

j) fejlesztéshez kapcsolódó közvélemény-kutatások és mérések;

k) ingatlanfejlesztési tanácsadás és koncepciók kidolgozása, és a koncepcióhoz tartozó feladatok végrehajtása.

(2) A városfejlesztő ügyvezető igazgatója köteles évente üzleti tervben beszámolni a képviselő testületnek a városfejlesztő feladatainak ellátásáról.

(3)

### A városfejlesztési szerződés

(1) Az önkormányzat a városfejlesztő társasággal az 6. §-ban meghatározott feladatokra megbízási szerződést (a továbbiakban: szerződés) köt. A szerződést a külön ilyen konstrukció keretében megvalósításra kijelölt akcióterületi terv alapján kell megkötni – az esetleges bővítés lehetőségével. A szerződésnek tartalmaznia kell különösen:

- a) a városfejlesztési tevékenységet, mint a szerződés tárgyát, a felek kötelezettségvállalását;
- b) az akcióterületi fejlesztés megvalósításának határidejét, ütemezését;
- c) az érintett akcióterület megnevezését;
- d) az akcióterületen megvalósítandó fejlesztési célkitűzéseket;
- e) a szerződés keretében ellátott tevékenységeket, feladatokat, amely lehet:
  - ea) fejlesztési tervek, tanulmányok készítése;
  - eb) kivitelezési, pénzügyi tervek készítése;
  - ec) az integrált városfejlesztési stratégia rendszeres felülvizsgálata, akciótervek készítése;
  - ed) telekvásárlások, telekalakítások, épületbontások megszervezése, koordinálása, közterületrendezés;
  - ef) közmű- és útépités, építési tevékenység, épület korszerűsítés megszervezése;
  - eg) az akcióterületen magánberuházások koordinálása;
  - eh) pénzügyi források felkutatása, pályázatkészítés;
  - ei) az akcióterületi terv megvalósításához kapcsolódó közbeszerzési eljárásokra vonatkozó rendelkezéseket;
- f) a fejlesztések megvalósításának, illetve a feladatok ellátására szolgáló források rendelkezésre bocsátásának módját, pénzügyi ütemezését;
- g) a rendelkezésre bocsátott forrásokkal történő elszámolás módját;
- h) a városfejlesztő társaság tevékenységének fedezetül szolgáló díj mértékét;
- i) a városfejlesztő társaság bevételeinek a szerződésben szereplő fejlesztési célokra fordítását;
- j) a városfejlesztő társaság évenkénti beszámolásának, az akcióterületi terv évente történő aktualizálásának rendjét;
- k) az önkormányzati ellenőrzés módját;
- l) az alvállalkozók bevonásának rendjét;
- m) a fejlesztések megvalósításában, a feladat-ellátásban közreműködő önkormányzati intézmények, gazdálkodó szervezetek, közösségek, magánszemélyek közreműködésének módját.

(3) A városfejlesztő társaság feladatainak megvalósítása során együttműködik más önkormányzati részvétellel működő gazdasági társaságokkal és az önkormányzat által fenntartott költségvetési szervekkel.

### Az akcióterületi terv végrehajtásának forrásai

(1) A városrehabilitációs feladatok forrásai lehetnek különösen:

- a) az akcióterületi terv megvalósítására szolgáló önkormányzati saját erő,
- b) az akcióterületen lévő önkormányzati és az önkormányzati kizárólagos vagy többségi tulajdonú társaságok tulajdonában lévő ingatlanok hasznosításából származó önkormányzati bevétel,
- c) pályázati források,
- d) az akcióterületi terv végrehajtásából közvetlenül vagy közvetetten származó bevételek.

(2) Az akcióterületen megvalósuló fejlesztések önkormányzati forrásait – ide értve a városfejlesztő társaság adott évi, a szerződésben számszerűsített működési költségeit is – a költségvetésben minden költségvetési évben kötelezően külön soron kell feltüntetni. E költségek év közben más célra nem vonhatók el, még ideiglenesen sem csoportosíthatók át, pénzmaradvány esetén azokat a következő évre át kell vinni, és csak az akcióterületen megvalósuló fejlesztések önkormányzati forrásait képezhetik.

(3) Az akcióterületen található önkormányzati tulajdonban illetve a részben vagy egészben önkormányzati tulajdonú társaságok tulajdonában, vagy kezelésében lévő, az akcióterületi fejlesztéssel érintett ingatlanok hasznosításából származó többletbevételek, amennyiben az Önkormányzat és a Képviselő testület másként nem állapodik meg, az Önkormányzatot illetik meg.

**Budaörs, 2011. szeptember ...**

**Wittinghoff Tamás sk.**  
**polgármester**

**dr. Bocsi István sk.**  
**jegyző**

## **Közbeszerzési szakvélemény a Budaörsi Termál Kft.-t érintő in-house beszerzések vonatkozásában**

Az in-house szerződések kivételt képeznek mind az uniós, mind a nemzeti közbeszerzési szabályok alól, amelyek értelmében szigorú korlátok között mellőzhetőek a közbeszerzésre irányadó szabályok. Az in-house beszerzések lehetővé teszik, hogy az ajánlatkérő a vele szoros kapcsolatban álló, de látszólag jogilag elkülönülő vállalkozásoknak – meghatározott feltételek mellett – közvetlenül, ajánlattételi felhívás közzététele nélkül szerződéseket ítéljen oda.

### **1. Az in-house beszerzés meghatározása**

In-house („házon belüli”) beszerzésekről általánosságban akkor beszélhetünk, ha ajánlatkérő olyan ajánlattevővel köt szerződést, amely ugyan jogilag tőle elválik, ám az ajánlatkérő a kérdéses jogi személy felett olyan ellenőrzést gyakorol, mint saját szervei felett, és ez a jogi személy a tevékenységét lényegében az őt fenntartó ajánlatkérő szerv javára végzi (strukturális és gazdasági függés).

Budaörs Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) és a Budaörsi Termál Kft. vonatkozásában in-house beszerzés alatt azon visszterhes szerződéseket értjük, amelyeket az Önkormányzat, mint ajánlatkérői pozícióban szereplő szervezet köt a Budaörsi Termál Kft.-vel, akár a működési költségeinek fedezése, akár egyes konkrét feladatok elvégzése céljából.

### **2. Az in-house beszerzések közbeszerzési kötelezettség alóli mentességének kritériumai a jelenleg hatályos szabályozás szerint**

A hatályos Közbeszerzési törvény (Kbt.) 2/A. § (1) bekezdésének értelmében nem esnek közbeszerzési kötelezettség alá azon szerződések, amelyek esetében az alábbi feltételek fennállnak.

#### ***a) Az ajánlatkérői pozícióban lévő szerződő fél a 22. § (1) bekezdése szerinti szervezet;***

Budaörs Város Önkormányzata a Kbt. 22.§ (1) d) pontja szerint minősül ajánlatkérőnek, vagyis ez a feltétel teljesül.

- b) Az ajánlattevői pozícióban lévő szerződő fél az a) pontban szereplő ajánlatkérő százszázalékos tulajdonában lévő gazdálkodó szervezet;***

A Budaörsi Termál Kft. az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll, így ezen feltétel szintén teljesül.

- c) A két szervezet közötti szerződés tárgya a jogszabályon alapuló közfeladat, illetve a közszolgáltatás ellátására vagy ellátásának megszervezésére irányuló feladat lehet;***

Az in-house szerződés ennek megfelelően a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8.§ (1) bekezdése szerinti közfeladat, illetve közszolgáltatás megvalósítására irányulhat, ugyanakkor a Kbt. 2005. évi módosításáról szóló XXIX. törvény miniszteri indokolása szerint a közfeladat fogalma kiterjesztően értelmezendő, vagyis egy adott közfeladat ellátásával összefüggő szolgáltatásra is alkalmazható. Konkrét példával élve: az Önkormányzatnak a településfejlesztési közfeladatának teljesítése keretében megvalósítandó ingatlanberuházáshoz kapcsolódóan jogában áll a projektmenedzsment és műszaki ellenőrzési tevékenységgel a Budaörsi Termál Kft-t in house szerződés keretében megbízni, mivel ez közfeladat ellátásához kapcsolódó szolgáltatásnak minősül.

Fontosnak tartjuk megjegyezni – számos vonatkozó bírósági esetjog okán – hogy az Önkormányzat által adott megbízások és megrendelések csak olyan tevékenységre vonatkozhatnak, amelyek végzésére a Budaörsi Termál Kft. társasági szerződése alapján jogosult.

- d) az a) pontban meghatározott szervezet stratégiai és az ügyvezetési jellegű feladatok ellátását illetően egyaránt teljes körű irányítási és ellenőrzési jogokkal rendelkezik a b) pontban szereplő cég vonatkozásában;***

A társasági szerződés alapján ezen feltétel maradéktalanul teljesül a Budaörsi Termál Kft. esetében.

- e) a b) pontban meghatározott gazdálkodó szervezet a szerződéskötést követő éves nettó árbevételének legalább 90%-a az egyedüli tag (részvényes) ajánlatkérővel kötendő szerződések teljesítéséből származik.***



A Kbt. szerint elvárás, hogy a Budaörsi Termál Kft. ne legyen aktív piaci szereplő, mivel az in-house beszerzések közbeszerzési kötelezettség alóli mentességének egyik lényegi indoka, hogy ezen közpénzből finanszírozott társaságok minimális piaci jelenléte nem eredményez versenytorzító hatást.

A törvény szerint a szerződések teljesítéséből származó bevételnek számít a harmadik személyek részére teljesített közszolgáltatás ellenértéke is, tekintet nélkül arra, hogy az ellenértéket az ajánlatkérő vagy a közszolgáltatást igénybe vevő személy fizeti meg.

### **3. Az in-house szerződések időtartama**

Az Önkormányzat és a Budaörsi Termál kft. közötti in-house szerződések határozott időre, **legfeljebb három évre** köthetők, és közbeszerzési eljárás mellőzésével akkor hosszabbíthatók meg, ha a fenti feltételek továbbra is teljesültek. Az Önkormányzat ennek megfelelően legalább háromévenként köteles hatáselemzés készítésére független szakértő bevonásával. A hatáselemzés során a szakértő köteles megvizsgálni az in-house szerződések teljesítésének tapasztalatait, a közfeladat, illetve a közszolgáltatás ellátásával összefüggésben végzett gazdasági tevékenység minőségét, hatékonyságát (annak közvetett és közvetlen költségeit), valamint azt, hogy indokolt-e a Kbt. 2. § (4) bekezdése szerinti önkéntes közbeszerzési eljárás lefolytatása.

### **4. Az in-house beszerzések közbeszerzési kötelezettség alóli mentességének kritériumai a 2012. január 1-jétől hatályos új Kbt. szerint**

Az új Kbt.-ben az in-house szerződések közbeszerzés alóli mentességének feltételei nem változtak, ugyanakkor jelen szakvélemény 2. c) pontjában hivatkozott, közfeladatok és közszolgáltatások kiterjesztő értelmezésére vonatkozó joggyakorlatot az új jogszabály törvényi szintre emelte, így a beszerzés tárgya a törvényi szöveg szerint nem csak közfeladat és közszolgáltatás ellátására vonatkozhat, hanem a közszolgáltatás ellátásának megszervezésével összefüggő egyéb feladat ellátására is.

Fontos változás ugyanakkor, hogy az in-house szerződések időtartamát illetően a korábbi három évvel szemben az új Kbt. szabályozása **legfeljebb öt éves időtartamot enged,**

ugyanakkor rögzíti azt is, hogy amennyiben az in-house szerződéskötés feltételei a szerződés hatálya alatt már nem állnak fenn, ajánlatkérő jogosult és köteles a szerződést felmondani.

Módosult továbbá az árbevételnek ajánlatkérővel kötendő szerződések teljesítéséből származó kötelező aránya, amely a jelenlegi 90 %-ról 80 %-ra csökken, nagyobb teret hagyva ezáltal a piacon történő szerepvállalásra.

Jelen szakvélemény a Budaörsi Termál Kft kérésére, az Önkormányzattal városfejlesztési feladatok ellátása céljából kötendő megbízási szerződés közbeszerzési szempontú vizsgálata céljából készült.

Budapest, 2011. szeptember 8.

---

Dr Bessenyei Tibor  
ügyvéd

---

Dr Székelyi Réka Csilla  
ügyvéd, közbeszerzési szakértő