

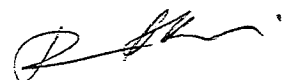
SZERZŐDÉS

mely létrejött 2011. hó napján Budaörsön, egyrészről **Budaörs Város Önkormányzata** (2040 Budaörs, Szabadság út 134.) képviseletében **Wittinghoff Tamás** polgármester, mint megbízó (továbbiakban: **Megbízó**), másrészről a **„BTC” Balaton Turisztikai Konzorcium Utazásszervező, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. – rövidített cégnév: „BTC” Kft.** – (8360 Keszthely, Tapolcai út 44/A., levelezési cím: 8361 Keszthely, Pf.: 180., kapcsolattartó: Dancs Zoltán témavezető) képviseletében **Dancs Attila** ügyvezető igazgató, okl. közgazdász, mint megbízott (továbbiakban: **Megbízott**) között az alábbiak szerint.

Megállapodó felek ezen szerződésben rögzítik, a Budaörsi Önkormányzat területén lévő, „Szilvás” területen létrejövő fejlesztés előkészítésével kapcsolatos feladatokat.

1. **Megbízó** megbízza a **Megbízottat**, a budaörsi **„Szilvás” területre vonatkozó alternatív fejlesztési koncepció** elkészítésével és idegenforgalmi, valamint szolgáltatási célú hasznosítás előzetes értékelésével.
2. **Megbízó** megbízza a **Megbízottat**, a budaörsi „Szilvás” terület nyugati, önkormányzati tulajdonú, cca. 5 ha, **termálvízre alapozott élményszálló, vízi park és hotel fejlesztési koncepciójának** elkészítésével.
A fejlesztési koncepció munkarészei:
 - a.) elvi építési engedély szintű tervdokumentáció készítése;
 - b.) látványterv készítése.
3. **Megbízó** megbízza a **Megbízottat** az élményszálló, vízi park és hotel **elő-megvalósíthatósági tanulmánya és befektetési ajánlata** elkészítésével.
4. **Megbízó** megbízza a **Megbízottat**, **termálvíz beszerzési szakvélemény** elkészítésével, kitérve arra, hogy a K-11. jelű kút, mely hozzávetőlegesen 4000 m-re helyezkedik el, alkalmas-e csővezetékes ellátásra, illetve, létesíthető-e és milyen feltételek mellett, új termálvizes kút a „Szilvás” területén.
5. A szerződés 1 (egy) darab, 1. sz. mellékletet tartalmaz, mely a megállapodással együtt érvényes.
6. **Határidő:** a szerződés aláírásától számított 60 (hatvan) nap.
7. **Megbízó vállalja**, hogy az 1-4. pontban szereplő feladatok elvégzéséért 5.250.000 Ft + 25 % ÁFA 1.312.500 Ft = 6.562.500 (azaz: Hatmillió-ötszázhatvankettőezer-ötszáz forint) összeget megfizet, az alábbiak szerint:
 - **A szerződés 1. pontjában szereplő fejlesztési koncepció átadásakor:** 2.000.000 Ft + 25 % ÁFA 500.000 Ft = 2.500.000 Ft (azaz: Kettőmillió-ötszázezer forint) összeget, **Megbízott** részszámlája alapján, átutalással;
 - **A szerződés 2-4. pontjában szereplő munkarészek átadásakor:** 3.250.000 Ft + 25 % ÁFA 812.500 Ft = 4.062.500 Ft (azaz: Négymillió-hatvankettőezer-ötszáz forint) összeget, **Megbízott** végszámlája alapján, átutalással.

./.



8. **Megbízó hozzájárul**, hogy **Megbízott** a teljesítés során harmadik személy közreműködését vegye igénybe azzal, hogy e harmadik személy tevékenységéért Megbízott sajátjaként felel.
9. **Megbízó kijelenti**, hogy a szerződés 7. pontjában rögzített összeg a számláján rendelkezésre áll.
10. Megállapodó felek kijelentik, hogy az 1-4. pontban szereplő feladatok elvégzésének időszakában magukra nézve kötelezőnek ismerik el az együttműködést és általában, a munka elvégzése érdekében teljes mértékben elősegítik egymás tevékenységét.
11. Megállapodó felek ezen szerződés tárgykörében, a közöttük esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket mindenkor megkísérlik békés úton rendezni, ellenkező esetben bírósághoz fordulnak.
12. Felek ezen szerződést átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt aláírják.

K.m.f.

Wittinghoff Tamás
polgármester
Megbízó


Danes Attila
ügyvezető igazgató
Megbízott

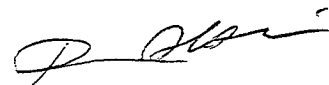


1. SZ. MELLÉKLET

amely a 2011. hó napján Budaörsön, egyrészről **Budaörs Város Önkormányzata** (2040 Budaörs, Szabadság út 134.) képviselőjében **Wittinghoff Tamás** polgármester, mint megbízó (továbbiakban: **Megebízó**), másrészről a **„BTC” Balaton Turisztikai Konzorcium Utazásszervező, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. – rövidített cégnev: „BTC” Kft. –** (8360 Keszthely, Tapolcai út 44/A., levelezési cím: 8361 Keszthely, Pf.: 180., kapcsolattartó: Dancs Zoltán témavezető) képviselőjében **Dancs Attila** ügyvezető igazgató, okl. közgazdász, mint megbízott között létrejött **szerződés részét képezi, melyet megállapodó felek**, a Budaörsi Önkormányzat területén lévő, „Szilvás” területen létrejövő fejlesztés előkészítésével kapcsolatos feladatokat elvégzése céljából kötöttek.

1. **Megebízott** a „Szilvás” elnevezésű terület, amely hozzávetőlegesen 37 ha, **hasznosítási javaslatát „Mester-terv” formájában** készíti el, mely értelmezésünkben olyan alapterv, ahol a terület felhasználási javaslata a térképre rá van vezetve, és külön leírásban indokolva van.
2. A budapesti agglomerációban elhelyezkedő budaörsi 37 ha-os „Szilvás” terület hasznosítása a törökbálinti területekkel együtt vizsgálandó.
3. Célszerűnek látszik, mintegy 100 ha terület hasznosításának vizsgálata.
4. A szóban forgó terület gazdasági potenciálja az M1 – M7 – M0 közelsége miatt közép-európai jelentőségű. **A fejlesztési koncepció ennek hasznosítására tesz javaslatot.**
5. Alternatív fejlesztési koncepció elkészítésével a Hivatal és a Testület helyzetbe kerül.
6. Az alternatív fejlesztési koncepció nyomán, a kiválasztott változat műszaki és gazdasági munkarészekkel egészül ki, mely megfelel tartalmában egy megvalósíthatósági tanulmánynak.
7. A feasibility study a klasszikus ingatlanfejlesztési utat járhatja be: beruházási érdekeltségű fejlesztők tárgyalások útján kerülhetnek helyzetbe.
8. A Megebízott cégcsoportja bankok, pályázati források, beruházók felkutatásában vezető szerepet vállal, mintegy 3 éves időintervallumban.
A kiválasztott fejlesztési koncepció ütemezett megvalósításának javaslata:
 - Mintegy 5 ha-os területen élményfürdő, vízi szabadidő park és szálloda;
 - További szabadidős és sportlétesítmények, egyéb létesítmények.Budaörs Önkormányzatának tulajdonában lévő területre vonatkozó tanulmányterv elkészítése gyakorlatilag azonnal megkezdhető.
9. Megebízott, a fejlesztési tervek elkészítése során, közösen kialakítandó együttműködési formát javasol: munkafázisonként egyeztető megbeszélések a budaörsi főépítési irodában, illetve esetenként a helyszínen.
10. **Megebízott**, a termálvíz hasznosítására és fejlesztésére vonatkozóan mindenekelőtt, szakvéleményt készít.

A szakvélemény tartalmától függően tesz javaslatot a K-11. jelű kút egyéb hasznosítására, vagy abból a víznek az elvezetésére, illetve, az akcióterületen új kút létesítésére.



11. **Az elvi építési engedély szintű tervdokumentáció** a szakmai szokások szerinti, a beépítés lehetőségeire utaló terv, mely a terület nyugati oldalán a cca. 5 ha területű, önkormányzati ingatlan-együttes, fürdő-hotel célú hasznosításának a terve.
12. **Az elő-megvalósíthatósági tanulmány** a fürdő-hotel együttes bekerülésének üzleti megtérülésének, továbbá a megvalósítás finanszírozásának javasolt megoldásait taglaló közgazdasági tanulmány.
Ez a munkarész alkalmas arra, hogy **az Önkormányzat döntését gazdasági értelemben megalapozza.**
13. **Befektetési ajánlat**, mely munkarész az elő-megvalósíthatósági tanulmány része, amely mindenképp előttem elemzi a megvalósítás finanszírozásának javasolt módjait: finanszírozás hitelből, illetve finanszírozás pénzügyi lízing útján, és e kettő összehasonlítása.
A befektetési ajánlat megalapozza:
- a közbeszerzést;
 - az önkormányzati szerepvállalás mértékét;
 - vállalkozó bevonását (a hotel megvalósítására).
14. **A Megbízott által készített fejlesztési koncepció értelmezése és részletezése:**
- A gazdaságban jelen lévő **kereslet-kínálati viszonyok** elemzése a Budapest – Budaörs – Törökbálint tengelyen, különösképpen;
 - **A szolgáltatóipar és a turizmus** keresleti és kínálati viszonyai, tendenciái;
 - **Innovatív ágazatok** felkutatása;
 - **Telekpolitika, telephely-politika** Budaörs adott térségében, javaslatok a fejlesztések megvalósíthatósága érdekében (speciális, illetve ingatlan-politika);
 - **Ösztönző és korlátozó önkormányzati politika;**
 - **Az Önkormányzat és a fogyasztók haszna** (consumer benefit) egy fejlesztésből a „Szilvás” területének fejlesztése esetén;

A fejlesztési koncepció részei:

- Kereslet-kínálat elemzése;
- Magas minőséget tükröző fejlesztési lehetőségek számbavétele és rangsora,
- Innovatív fejlesztési elemek a terület hasznosításában;
- Célcsoport-analízis (milyen fogyasztói rétegek számára javasolt a fejlesztés a területen);
- A piac telítése a létrehozandó új termék-csoporttal;
- Az Önkormányzat fejlesztési stratégiája a célterületen.

A „fejlesztési koncepció” munkarész megjelenítése:

- Írott 50 oldal, mely 3 változatról szól;
- Masterplan (**alapterv**), 3 változatra kidolgozva (a terület felhasználására utaló, képi és feliratos megjelenítés);
- Szakaszolt, illetve egymásra is építhető fejlesztési megoldások taglalása;
- A kiválasztott alternatíva kerül tovább-dolgozásra.

K.m.f.

Wittinghoff Tamás
polgármester
Megbízó


Dancs Attila
ügyvezető igazgató
Megbízott

