

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERÉNEK  
SÜRGŐSSÉGI ELŐTERJESZTÉSE  
A KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2012. JÚLIUS 10.-I ÜLÉSÉRE

XI/11-11/2012

**Tárgy: Budaörs Városfejlesztő kft. egyes feladatainak határidő módosítása**

Sürgősség indoklása: Budaörsi Városfejlesztő Kft. július 4.-én kelt beadványában foglaltak képviselő-testületi döntést igényelnek, a módosítandó határidők már leteltek.

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.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület a 376/2011. IX.21. számú ÖKT. határozatával elfogadta a Budaörsi Városfejlesztő kft.-vel kötendő megbízási keretszerződést (későbbiekben: szerződés). A szerződés 1. sz. mellékletében rögzített feladatok és részfeladatok határidejei már többször módosultak a képviselő-testületi döntések alapján. A Városfejlesztő kft. beadványában kéri a határidők további módosítását. A beadványban szereplőkkel nem minden esetben értünk egyet, így azoktól eltérően az alábbiakban jelzetteket javasoljuk.

Az szerződésben foglalt feladatok határidejei jelenleg az alábbiak:

**5. sz. akcióterület: Templom tér  
Templom tér akcióterv végrehajtása:**

Templom tér 17.

- Udvar használati megosztásának leegyeztetése a tulajdonosokkal és a Hivatallal  
Határidő 2012. jún. 30.
- Gyógyszertár felújításának, átalakításának leegyeztetése a bérliővel  
Határidő 2012. jún. 30.

Zichy-major telekösszevonásának tulajdonosokkal való leegyeztetése és hozzájárulás kérése, majd ez alapján az ingatlan nyilvántartási bejegyzési eljárás lebonyolítása, továbbá az összevont ingatlanra vonatkozóan társasház alapító okirat elkészítése, annak leegyeztetése a tulajdonosokkal és a Hivatallal.  
Határidő 2012. jún. 30.

Köz-tér 5. (130 hrsz.) Az 1/2 tulajdoni arányban Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlan sorsának rendezése, a Képviselő-testület döntése alapján.  
Határidő 2012. jún. 30.

A Templom tér és környéke szabályozási tervének leegyeztetése a lakókkal a képviselő-testület döntés alapján. Határidő 2011. dec. 31. A határidő az 5/2012.(I.18.) ÖKT sz. határozattal módosítva lett 2012. márc. 31.-re, majd a 78/2012.(III.28.) ÖKT sz. határozattal 2012. jún. 30.-ra

**Belváros-Észak** szabályozási terv lakossági egyeztetése:

Megbízott feladata a véleményezésre kiküldött rendelettervezet kérdéses pontjainak egyeztetése a lakosság képviselőivel, Budaörs Óvárosért Egyesülettel, Budaörsi Civil Fórummal. Határidő: 2011. dec. 31.

A határidő az 5/2012.(I.18.) ÖKT sz. határozattal módosítva lett 2012. márc. 31.-re, majd a 78/2012.(III.28.) ÖKT sz. határozattal 2012. jún. 30.-ra

**DAT** térkép hatálybalépéséből eredő problémák orvoslása

Határidő 2012. márc. 31.

A határidő a 78/2012.(III.28.) ÖKT sz. határozattal 2012. jún. 30.-ra módosult.

**A tárgyi beadványban felsorolt az előzőekben részletezett elvégzendő feladatokkal kapcsolatban a szakirodák az alábbi tájékoztatást adják:**

#### **Templom tér 17.**

- Udvar használati megosztásának leegyeztetése a tulajdonosokkal és a Hivatallal (Határidő 2012. jún. 30.)

Wolf úr ingatlanjának megvásárlásával még nem tekinthető tisztázottnak teljes mértékben az ingatlan udvarhasználatának módja, mert Szilágyi Éva tulajdonostárssal – aki miatt szükségessé vált az udvarhasználati megosztás elkészítése – való egyeztetések eredménye és maga az udvarhasznosítási vázrajz sem ismert még Önkormányzatunk számára. Ezért javaslom, hogy a szerződésben foglalt **határidő 2012. nov. 30.-ra legyen módosítva.**

- Gyógyszertár felújításának, átalakításának leegyeztetése a bérlővel (Határidő 2012. jún. 30.)

Ezen egyeztetési folyamatok szintén nem ismertek Önkormányzatunk számára. Ezért javaslom, hogy a szerződésben foglalt **határidő 2012. nov. 30.-ra legyen módosítva.**

#### **Zichy-major**

A szerződésben foglalt Zichy-major ingatlanvásárlásainak (Tóth Julianna és Simon Mária) lezárása feladat 2011. dec. 31. határidővel teljesítettnek tekinthető, miszerint az Önkormányzat bizonytalan időre elállt az ingatlanok megvásárlási szándékától, viszont a telkek egyesítésétől és a társasház alapító okirat elkészítésétől nem, ezért lett ez feladatként is meghatározva a szerződésben. Ezzel kapcsolatban a Városfejlesztő kft. által kijelölt ügyvéd a telkek összevonását és a társasházasítást támogatta szakmailag. Az egyeztetéseket folytatni szükséges, ezért javaslom, hogy a szerződésben foglalt **határidő 2012. nov. 30.-ra legyen módosítva.**

#### **Ébner György köz (109/5 hrsz.)**

A feladat elvégzését a Hivatal magára vállalta. Ezzel kapcsolatban előrehaladott tárgyalások vannak folyamatban a KKK-val és a Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége Ütügyi Osztályával, jelenleg a tulajdonváltással kapcsolatos szerződés előkészítése és az út átminősítés eljárásának elindítása van folyamatban.

## **Köz-tér 5. (130 hrsz.)**

Az ingatlan sorsának rendezése, a fejlesztési lehetőségeinek tisztázása, a folyamatban lévő szabályozási terv készítésével egy időben meg kell, hogy történjen. Ezért javaslom, hogy a szerződésben foglalt **határidő 2012. szept. 30.- árá legyen módosítva.**

**A Templom tér és környéke szabályozási tervének** leegyeztetése a lakókkal a képviselő-testület döntés alapján

A Hivatal számára, fél éves egyeztetési folyamatok lezárásaként ledokumentált és 2012. jún. 21.-én átadott szabályozási terv koncepciója a meghatározott feladaton felül, nagyon sok új elemet tartalmaz. A Főépítész Iroda munkatársai 2012. júl. 4.-én megkezdtek a szakmai egyeztetéseket dr. Nagy Bélával és dr. Remete Sándorral a részletkérdések tisztázásának érdekében és közös megállapodásra jutottak, miszerint a szakmai egyeztetések még hosszú időt fognak igénybe venni, valamint abban is egyet értek, hogy ezen egyeztetések után ismét szükségessé válik az érintett lakókkal való konzultáció. A szabályozási tervet Önkormányzatunk még szeretné a 2012-es évben jóváhagyni a jogszabályi környezet változása miatt. Ezért javaslom, hogy a szerződésben az új II. szakasz (szakmailag egyeztetett és véglegesített koncepció lakossági elfogadása) **határideje legyen 2012. szept. 30.-a.**

**Belváros-Észak** szabályozási terv lakossági egyeztetése:

A Hivatal számára, fél éves egyeztetési folyamatok lezárásaként ledokumentált és 2012. jún. 21.-én átadott szabályozási terv koncepciója a meghatározott feladaton felül, nagyon sok új elemet tartalmaz. A Főépítész Iroda munkatársai 2012. júl. 4.-én megkezdtek a szakmai egyeztetéseket dr. Nagy Bélával és dr. Remete Sándorral a részletkérdések tisztázásának érdekében és közös megállapodásra jutottak, miszerint a szakmai egyeztetések még hosszú időt fognak igénybe venni, valamint abban is egyet értek, hogy ezen egyeztetések után ismét szükségessé válik az érintett lakókkal való konzultáció. A szabályozási tervet Önkormányzatunk még szeretné a 2012-es évben jóváhagyni a jogszabályi környezet változása miatt. Ezért javaslom, hogy a szerződésben az új II. szakasz (szakmailag egyeztetett és véglegesített koncepció lakossági elfogadása) **határideje legyen 2012. szept. 30.-a.**

## **HATÁROZATI JAVASLAT:**

**Képviselő-testület részére:**

**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 376/2011. (IX.21.) számú Ökt. határozatának mellékletét képező a Budaörsi Városfejlesztő kft. megbízási keretszerződésének 1. számú mellékletében meghatározott egyes feladatokat, illetve határidőket az alábbiak szerint módosítja:**

**Templom tér 17.**

- Udvar használati megosztásának leegyeztetése a tulajdonosokkal és a Hivatallal  
Határidő 2012. nov. 30.
- Gyógyszertár felújításának, átalakításának leegyeztetése a bérlővel  
Határidő 2012. nov. 30.

**Zichy-major** telekösszevonásának tulajdonosokkal való leegyeztetése és hozzájárulás kérése, majd ez alapján az ingatlan nyilvántartási bejegyzési eljárás lebonyolítása, továbbá az összevont ingatlanra vonatkozóan társasház alapító okirat elkészítése, annak leegyeztetése a tulajdonosokkal és a Hivatallal.

Határidő 2012. nov. 30.

## **Köz-tér 5. (130 hrsz.)**

Határidő 2012. szept. 30.

**A Templom tér és környéke szabályozási tervének szakmailag egyeztetett koncepciójának leegyeztetése a lakókkal (II. szakasz.).**

Határidő 2012. szept. 30.

**Belváros-Észak szabályozási tervének szakmailag egyeztetett koncepciójának leegyeztetése a lakókkal (II. szakasz.).**

Határidő 2012. szept. 30.

**DAT adatállományának vizsgálata.**

Határidő 2012. dec. 31.

A határozathozatal az SZMSZ 60. §-a és a 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, valamint az SZMSZ 60. §-a és a 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Melléklet:

- Városfejlesztő Kft. beadványa a megbízási keretszerződésben foglalt feladatok határidejének módosításával kapcsolatban.

Budaörs, 2012. július 5.

  
Wittinghoff Tamás  
polgármester 

A tájékoztatást készítette: Műszaki Ügyosztály - Főépítész iroda


Lőrincz Mihály műszaki ügyosztályvezető

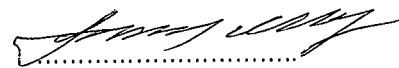


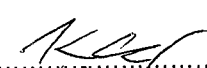
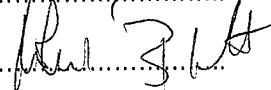
Csik Edina, főépítész

Vári Attila településrendezési ügyintéző

Látta:

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző: 

  
.....  
  
.....  
  
.....  
  
.....  
  
.....



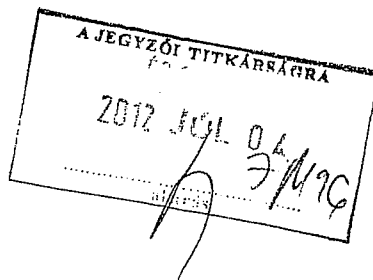
**Budaörsi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság**

székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
telephely: 2040 Budaörs, Ifjúság utca 20. fszt. 2.  
email: [szoke.balazs@budaorsivarosfejleszto.hu](mailto:szoke.balazs@budaorsivarosfejleszto.hu)  
Tel: 23/951382

Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala

Dr. Bocsi István jegyző részére

Budaörs  
Szabadság út 134.  
2040



Tisztelt Jegyző Úr!

Az Önkormányzat és a Budaörsi Városfejlesztő Kft. között 376/2011 IX. 21. számú ÖKT. határozattal elfogadott megbízási keretszerződés meghatározta a feladatokat és az ahhoz rendelt határidőket.

A feladat elvégzése során egyértelművé vált, hogy a feladatot két szakaszra bontva lehet elvégezni: az első szakaszban megtörtént az eredeti határozatban szereplő lakossági egyeztetési folyamatok, a másodikban a lakosság által elfogadott paraméterek alapján az önkormányzat szakirodáival közösen a végleges szabályozási paraméterek kialakítása és egyeztetése.

Álláspontunk szerint a lakossági egyeztetési és tervezési feladatokat cégünk elvégezte, több tekintetben túlmutatva az eredeti elvárásokon, azonban bizonyos feladatok esetében előzetes döntésre vár annak folytatása, befejezése. Ennek alapján jelen levelünkkel részletezzük a felek közötti megbízási keretszerződés két témakörének feldolgozását az alábbiak szerint.

**„5. sz. akcióterület: Templom tér” akcióterv**

Templom tér 17:

- A részben Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 115 hrsz-ú ingatlan esetében a magántulajdonban lévő lakások tulajdonosaival felvettük a kapcsolatot, ám új helyzet állt elő mind az udvarhasználat, mind a felújítás tárgyában. Az egyik tulajdonos képviselőjében Wolf Gábor közölte, hogy a Budaörs 115/A/2 hrsz-on nyilvántartott 87 nm lakást értékesíteni kívánják, és először az Önkormányzattal szeretett volna erről tárgyalni. Cégünk értébecslést készített a lakás tárgyában, amit az általunk javasoltakkal együtt levélben küldtünk meg az Önkormányzatnak. Ennek alapján elsősorban azt javasoltuk, hogy a Képviselő-testület döntése alapján az

Önkormányzat tegyen ajánlatot az ingatlan megvásárlásra. A képviselő testület sz. határozatában a lakás megvásárlása mellett döntött.

Zichy-major:

- a telekösszevonás és a kialakuló társasház alapító okirat elkészítését cégünk által megbízott ügyvéd végezte a Főépítési irodával egyeztetve. A folyamat még nem zárult le, a végleges dokumentumok alapján lehet az egyeztetést a tulajdonosokkal folytatni.

— Álláspontunk alapján viszonylag alacsony áron meg lehetne vásárolni a még nem Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokat, biztosítva ezzel egy esetleges későbbi fejlesztés zavartalan és kizárólag a Képviselő-testület döntésén alapuló lehetőségét.

— Amennyiben nem sikerül a piaci ár alatt megvásárolni az ingatlant, úgy lehetőség van társasház alapítására. A főépítész és a Budaörsi Városfejlesztő Kft. által megbízott ügyvéd által közösen kidolgozott társasház alapítása egyfajta tulajdonközösséget teremt a felek között. Ez ugyanakkor számos problémát vet fel, mely álláspontunk szerint nem szolgálja teljesen az önkormányzat érdekeit, és megnehezíti az esetleges fejlesztéseket.

— társasház alapításával a felek olyan jogi helyzetet teremtenek, mely hosszabb távon közös döntési pozícióba juttatja az ingatlanok további sorsát, mely kockázatot jelenthet a kisebbségi tulajdonnal rendelkező fél miatt

— bármilyen változtatás esetén a társasház alapító okirata szerinti döntési folyamatot kell lefolytatni, mely körülményessé és időben elhúzódóvá teheti az olykor gyors döntést igénylő helyzeteket (pl. pályázati eljárások)

— az esetleges pályázatokon való részvétel, főleg az önerőre tekintettel nem, vagy igen nehezen lenne biztosítható, és az önkormányzat szándéka egyértelműen az, hogy az adott területen a városképbe igazodó, de egyben szükséges város rehabilitációval új funkciót ad a területnek.

- a Zichy major ingatlanvásárlásainak (Tóth Julianna és Simon Mária) lezárása megtörtént a Képviselő-testületi döntés alapján.
- a major épületegyüttesének hasznosítására tárgyában megvizsgálásra kerültek a pályázati lehetőségek, ám eddig nem találtunk funkcionálisan megfelelő pályázati kiírást.

Ébner György köz (109/5 hrsz)

- Az ingatlan Budaörs Város Önkormányzat tulajdonába való átvétele, az ehhez szükséges tárgyalások bonyolítása, megállapodás előkészítése folyamatban van, a cég által megbízott ügyvéd dolgozik rajta.

Köz-tér 5. (130 hrsz)

- Az 1/2 tulajdoni arányban Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlan esetében egymásnak ellentmondó Képviselő-testületi döntések születtek. A DOMA-INNOVA Kft ragaszkodik a 35 millió Ft összegű vételárhoz, melyet egyszer már a Képviselő-testület megszavazott. Az ingatlanra készített értékbecslés ezzel szemben lényegesen alacsonyabb piaci értéket állapított meg, melyet a tulajdonos cég nem fogad el. Az ügyvezető az ügyet jogi útra kívánja terelni elmondása szerint. Tárgyi ügyben a megegyezés jelen körülmények között nem lehetséges.

#### **A Templom tér és környéke szabályozási tervének leegyeztetése a lakókkal a képviselő-testületi döntés alapján:**

A Templom tér és környéke szabályozási tervének leegyeztetése a lakókkal a képviselő-testületi döntés alapján lényegében befejeződött. Külső szakértő bevonására is sor került dr. Nagy Béla okleveles építészmérnök személyében, aki nagyban segítette a cég munkáját. A lakossággal számtalan egyeztetés, szakmai megbeszélés történt a témában. Lakossági fórum megtartása is sor került, majd cégünk elkészítette szakmai koncepcióját, mely határidőben leadásra került.

A Templom tér és környéke vonatkozásában elmondható, hogy a lakosok és azok képviselői bizalmatlanul fogadták cégünket, mivel úgy gondolták, hogy annak a Főépítési irodának valami kiszervezett egységről van szó, mellyel nem találták a közös hangot. Sok időbe telt, mire a valós szakmai kérdésekről lehetett egyeztetni, és nem a vél vagy valós sérelmekről. Az egyeztetések során viszont több alternatíva felvázolása után sikerült olyan lakosságbarát megoldást találni, mely a város fejlődésének és a lakosok által fontosnak tartott hagyományok megőrzését is figyelembe veszi.

#### **Belváros-Észak szabályozási terv lakossági egyeztetése:**

Budaörs Város Önkormányzata 2009-ben indította el a Budaörs, Szabadság út – Nefelejcs u. – Kossuth Lajos u. – Kisfaludy u. által határolt területre (Belváros Észak) vonatkozó szabályozási terv felülvizsgálatát, melyet elsősorban a területen tervezett beruházások tettek szükségessé: 2020, 2019/1 és 2018 hrsz.-ú telkek összevonásával új és nagyobb óvoda elhelyezése a területen (Kincskereső óvoda, amely ma 75 férőhelyes, 25 férőhellyel való bővítése), és új posta épület elhelyezésének biztosítása a 2011/2 és 2011/1 telkeken.

Az egyeztetési eljárásban résztvevő lakossági képviselő a tervezet egyes pontjait kifogásolta, ezek egyeztetése szükségesnek mutatkozott. A templom tér és környéke esetében is tapasztalt lakossági bizalmatlanság fogadta cégünket ebben a témakörben is. Külső szakértő bevonására is sor került dr. Nagy Béla okleveles építészmérnök személyében, aki nagyban segítette a cég munkáját. A lakossággal számtalan egyeztetés, szakmai megbeszélés történt a témában, és összességében elmondható, hogy ezek eredményre vezettek. Sikerült korábbi

bizalmatlan hangulatot egy kerekasztal beszélgetés szintjére emelni konkrét javaslatok kidolgozása céljából. Több kompromisszumos megoldás született, melynek alapján cégünk elkészítette szakmai koncepcióját, mely határidőben leadásra került.


A fentiekre tekintettel javasoljuk a feladat I. fázisának, a lakosággal történt egyeztetési szakasz elfogadását, és kérjük az önkormányzat szakirodáival szoros együttműködésben történő második szakasz teljesítésének határidejét 2012. november 30. határidőben meghatározni.

### **DAT adatállományok vizsgálata**

A DAT adatállományok vizsgálatához cégünknek csak 2012. májusától áll rendelkezésre a szükséges finanszírozás, ezután tudtuk csak érdemi szakmai munkát megkezdeni és a szükséges munkaerőt alkalmazni. A feladat teljességére és komplex jellegére tekintettel az eredeti határidő meghosszabbítását kérjük 2012. december 31-ig.

Budaörs, 2012. július 04.

Tisztelettel:

 **Budaörsi Városfejlesztő Kft.**  
2040 Budaörs  
Szabadság út 134.  
Adószám: 13799676-2-13

Szőke Balázs

ügyvezető