

ALPOLGÁRMESTER ELŐTERJESZTÉS KIEGÉSZÍTÉSE

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási
Bizottság 2011 szeptember 13-i,
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2011 szeptember 15-i
és a Képviselő-testület 2011. szeptember 21-i
üléseire**

Tárgy: Sánta Áron Városfejlesztési Tanácsnok „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” c. előterjesztéséhez kiegészítés

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 Bizottságok!
Tisztelt Képviselő-testület!**

Városfejlesztéshez kapcsolódóan több olyan folyamatban lévő ügy van, amik elvégzése a Városfejlesztő társaság általános alapfeladatait kell, hogy képezzék - ezek részletes listáját lásd melléklet -, ezért javaslom az előterjesztés Megbízási keretszerződés 2.3.- pontját kiegészíteni azokkal.

HATÁROZATI JAVASLAT

Bizottságok részére:

1.

A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság / Pénzügyi Ellenőrző Bizottság javasolja a képviselő-testületnek, hogy jelen előterjesztés melléletét képező feladatok a Városfejlesztő társaság alapfeladatai legyenek és javasolja, hogy az előterjesztés Megbízási keretszerződés 2.3. „A Megbízott alapfeladatai” pontja egészüljön ki azokkal.

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.

Képviselő-testület részére:

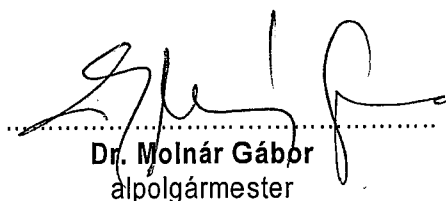
1.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy jelen előterjesztés melléletét képező feladatok a Városfejlesztő társaság alapfeladatai, ennek megfelelően az előterjesztés Megbízási keretszerződés 2.3. „A Megbízott alapfeladatai” pontja egészüljön ki azokkal.

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:

1. Városfejlesztési társaság alapfeladatai

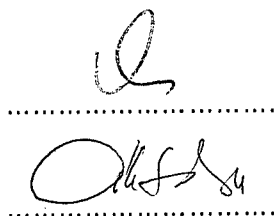


Dr. Molnár Gábor
alpolgármester

Budaörs, 2011. szeptember 12.

Az előterjesztést készítette:
Főépítési Iroda

Vári Attila településrendezési ügyintéző



Csík Edina, főépítész

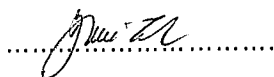


Látta:

Törvényességi ellenőr:



dr. Bocsi István, jegyző:



BUDAÖRSI VÁROSFEJLESZTŐ TÁRSASÁG ALAPFELADATAI:

DAT:

Az Önkormányzat a rendelkezésre álló földmérési és térképészeti munkarészek alapján megállapította, hogy a korábban forgalomban lévő EOV rendszerben készült papír alapú térképhez viszonyítva az újonnan előállított DAT állomány jelentősen eltér. Az Önkormányzat által készített, tervezési térképek adatai, valamint az érintett ingatlanok módosított tulajdoni lapjai alapján, a vonatkozó szabályozási tervben (Budaörs egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT. rendelet) a megtartandó ingatlanok kb.: 70 %-ának vizsgálatával kiderült, hogy a határozattal forgalomba adott DAT az önkormányzati tulajdonú területeket összességében több mint 16.000 m² -rel csökkentette az EOV rendszerben készült korábbi, papír alapú térképekhez viszonyítva.

Ez az önkormányzat számára jelentős vagyronvesztés, mely feltétlenül intézkedést igényel. A feladat elvégzéséhez nincs a Polgármesteri Hivatalnak megfelelő kapacitása.

Megbízott feladatai:

- vizsgálja meg a Megbízó tulajdonában álló budaörsi ingatlanok DAT térkép forgalomba helyezése miatt bekövetkezett területváltozásait;
- Megbízott saját szervezetén belül biztosítsa, szerezzé be a vizsgálathoz szükséges ingatlan-nyilvántartási hozzáférés irodai/ informatikai feltételeit (pl.: TAKARNET hozzáférés létesítése, térképállomány számítógépen);
- készítsen ütemtervet a jelen szerződésbe foglalt feladatainak végrehajtására, a Megbízóval egyeztessen az ütemtervről, és a jelen szerződésbe foglalt megbízást a Megbízó által elfogadott ütemterv szerint hajtsa végre;
- állapítsa meg, mely ingatlanok esetében szükséges eljárást kezdeményezni az ingatlanok határvonalának és területének felülvizsgálatára, figyelembe véve az adott területre vonatkozó hatályos és jövőbeni tervezett szabályozási tervet is;
- folytasson előzetes egyeztetést a Megbízó szervezetének szakirodáival arról, hogy – a vonatkozó szabályozási tervek figyelemmel – ténylegesen mely ingatlanok/ ingatlantömbök esetében szükséges az eljárás megindítása, és milyen indokolás lehet célravezető az egyes ingatlanok kérelmeinél;
- mérje fel és vegye figyelembe, hogy jelen szerződés megkötéséig mely – a Megbízó tulajdonában álló – ingatlanokra, milyen eredménnyel folytattak már le DAT térképezési és területszámítási hiba kiigazítása iránti eljárást;
- készítse el az eljárások/ jogorvoslati eljárások megindításához, esetleges egyezségek megkötéséhez szükséges bizottsági/képviselő-testületi döntések előterjesztéseit;
- készítse el az eljárások/ jogorvoslati eljárások megindításához szükséges kérelmeket és azok mellékleteit;
- nyújtsa be az eljárások/ jogorvoslati eljárások megindításához szükséges kérelmeket;
- kísérje figyelemmel a kérelmek/ jogorvoslati kérelmek elbírálását,

- szükség esetén vegye fel, és tartsa a kapcsolatot az eljárással érintett magántulajdonú ingatlanok tulajdonosaival, végezze el az ehhez szükséges levelezéseket és egyeztetéseket;
- intézkedjen a mások által indított és a Megbízó tulajdonában álló budaörsi ingatlanokat is érintő térképezési és területszámítási hiba kiigazítása tárgyában indult eljárásokban (pl.: vegyen részt a helyszíni szemléken, egyeztetéseken, szükség esetén indítson jogorvoslati eljárást a földhivatali határozat ellen)
- vegyen részt és teljesítse a kérelmezett eljárásban/ jogorvoslati eljárásban felmerülő eljárási cselekményeket (pl.: hiánypótlás, helyszíni szemle, irodai egyeztetés, egyezséghez szükséges telekalakítási vázrajz elkészíttetése és engedélyeztetése);
- havonta készítse el és küldje meg Megbízó szervezetének illetékes szakirodája részére, a Megbízó által meghatározott formában, a megindított és folyamatban lévő eljárások állásáról szóló kimutatást;
- csatolja be a Megbízó szervezetének illetékes szakirodája részére a Megbízó tulajdonában álló budaörsi ingatlanokat érintően hozott határozatokat (határozat, végzés, ítélet), és a létrejött megállapodásokat.

Határidő: Próbacsomag: 2011. dec. 31., véghatáridő: 2012. június 30.

LM-Magyarország telkek hasznosítása:

Az érvényben lévő Településszerkezeti Terv szerint az „LM Magyarország ingatlanok” különleges területfelhasználásúak (K).

A terület belterületbe vonása ez évben történt meg. A terület 100%-os tulajdonosa Budaörs Város Önkormányzata. A területet északnyugat-délkeleti irányban kettészelő Budakeszi-árok állami tulajdont képez.

A területre és környezetére nincs hatályos szabályozási terv és helyi építési szabályzat. Most készül az un. HÍDÉPÍTŐ telkek és környéke településrendezési terve, melynek része az LM Magyarország terület. A terv törvény szerinti véleményeztetése lezárult a következő Képviselő-testületi ülésre a rendelet előterjeszhető.

Megbízott feladatai:

- Az ingatlan fejlesztési lehetőségeinek feltárása, döntéselőkészítő tanulmányok készítése,
- A döntésnek megfelelő hasznosítási vagy értékesítési pályázat kiírása, lebonyolítása

Szilvás terület hasznosítása:

Az érvényben lévő Településszerkezeti Terv szerint a Szilvás területe különleges területfelhasználású (K).

A terület rendkívül sok apró, magán és önkormányzati tulajdonú külterületi földrészletet tartalmaz. Az önkormányzati rész növelése, a magántulajdonú

ingatlanok önkormányzati felvásárlása és a terület belterületbe vonása jelenleg is zajlik.

A területre nincs hatályos szabályozási terv és helyi építési szabályzat. A területre 2006-2007 évben készült szabályozási terv. Ezt a tervet a törvényes véleményeztetést követően a Képviselő-testület nem hagyta jóvá, tehát az átadott tervanyag szakmailag megfelelő, de nem hatályos. Egyelőre a készülő BHÉSZ, BSZT felülvizsgálatba – aktualizálva – az elkészült terv elhatározásait terveztük beépíteni.

Megbízott feladatai:

- Az ingatlancsoport felvásárlásának lebonyolítása, vagy olyan befektetőcsoport felkutatása, mely vállalja a tulajdonviszonyok rendezését,
- Az ingatlan fejlesztési lehetőségeinek feltárása, döntéselőkészítő tanulmányok készítése: fejlesztési koncepció, megvalósíthatósági tanulmány, befektetési ajánlat.
- A döntésnek megfelelő hasznosítási vagy értékesítési pályázat kiírása, lebonyolítása.

Budaörsi Repülőtér:

A „budaörsi repülőtér” Budapest Főváros XI. Kerület és Budaörs határán helyezkedik el. Az ingatlan speciális jellege miatt Budaörs Város kiemelten foglalkozik az üggyel, szívén viseli a repülőtér sorsát, annak megfelelő hasznosítását.

Ennek megfelelően 2009. júliusában Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy Budaörs Város Önkormányzata szerezzé meg a Budapest, XI. Kerület Kőérberki út 36. szám alatti 1236/20 helyrajzi számú „budaörsi repülőtér” vagyongazdálkodási jogát, gondoskodjon hasznosításáról.

Megbízott feladatai:

- Az ingatlan fejlesztési lehetőségeinek feltárása, döntéselőkészítő tanulmányok, pénzügyi tervek készítése,
- Vagyongazdálkodási jog megszerzésének érdekében tárgyalások folytatása az MNV ZRt-vel, szerződés előkészítése, megkötése

Termálvíz hasznosítása:

A Budaörs 4002/46 hrsz-ú ingatlanon a KTVF 14429-9/2006. sz. vízjogi létesítési engedély alapján létesített termál kút Budaörs Város tulajdonát képezi. A kút az Önkormányzat 2006-ban létesítette. Az engedély szerint kitermelhető vízmennyiség: 50.000 m³/év. A vízkontingens 2018. december 31-ig érvényes. A vízkészlet jellege: termálvíz, a vízhasználat tervezett jellege: fürdő.

Kérdőíves igényfelmérés alapján a budaörsi lakosság a szabadidős és szórakoztató létesítményeket hiányolja városunkból (pl. termálfürdő), ezért Budaörs Város Önkormányzata termálfürdő, aquapark, vagy egyéb hasonló létesítmény kialakítását tervezi.

Megbízott feladatai:

- Piackutatás,
- Támogatási források, befektetői körök felkutatása,
- A hasznosítás lehetőségeinek feltárása, döntéselőkészítő tanulmányok készítése: fejlesztési koncepció, megvalósíthatósági tanulmány, befektetési ajánlat.
- A döntésnek megfelelő pályázat kiírása, lebonyolítása.

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 szükséges.

Megbízott feladatai:

- A véleményezésre kiküldött rendelettervezet kérdéses pontjainak egyeztetése a lakosság képviselőivel, Budaörs Óvárosért Egyesülettel, Budaörsi Civil Fórummal.

Templom tér akcióterv végrehajtása:

A Templom téri akcióterv részleges végrehajtására, lezárására a sikertelen pályázattól függetlenül is szükség van.

Ennek megfelelően Megbízott feladatai:

- A projektelemekkel kapcsolatos lezárandó feladatok részletesen:

Templom tér 17:

- - A részben Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 115 hrsz-ú ingatlan udvara használati megosztásának leegyeztetése tulajdonosokkal és a Hivatallal, vázrajz véglegesítése, használati megállapodás megkötése
- a gyógyszerár felújításának, átalakításának leegyeztetése a bérlővel
- a bejárat áthelyezése esetén a tervezett bejárat előtti elektromos és forgalomirányító doboz áthelyezése (tervezés, engedélyeztetés)

Zichy-major:

- a telekalakítási határozat jogerőssé válása után a telekösszevonás tulajdonosokkal való leegyeztetése és hozzájárulás kérése, majd ez alapján az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárás lebonyolítása, továbbá

az összevont ingatlanra vonatkozóan társasház alapító okirat elkészítése (mind a szöveges, mind a rajzi munkarészek megrendelése), annak leegyeztetése a tulajdonosokkal (Hajgatóné és Márkiné, Tóth Julianna, Simon Mária) és a Hivatallal

- a Mérték Stúdió tervszállításának véglegesítése, engedélyek megszerzése
- A Zichy major ingatlanvásárlásainak (Tóth Julianna és Simon Mária) lezárása a_Képviselő-testületi döntés alapján
- Az engedélyes tervek alapján a major épületegyüttesének hasznosítása: döntéselőkészítő tanulmányok készítése, döntésnek megfelelő hasznosítási vagy értékesítési pályázat kiírása, lebonyolítása, pályázati források, befektetők, bérlők felkutatása.

Ébner György köz (109/5 hrsz)

- Az ingatlan Budaörs Város Önkormányzat tulajdonába való átvétele, az ehhez szükséges tárgyalások bonyolítása, megállapodás előkészítése.

Köz-tér 5. (130 hrsz)

- Az ½ tulajdoni arányban Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlan sorsának rendezése, a Képviselő testület döntés alapján.

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

- A részben elkészült közterület-terveinek véglegesítése, az engedélyek megszerzése. A tervek elkészítésével Megbízott S-tér kft. szerződésben vállalt elvégzett feladatainak ellenőrzése és a szerződés szerinti teljesítések alapján a kifizetések koordinálása, menedzselése.

- A Templom tér és környéke szabályozási tervének leegyeztetése a lakókkal a képviselő-testületi döntés alapján.

- Stúdió Metropolitana Akció területi tervvel kapcsolatos szerződésének lezárása

Budaörsi vállalkozások támogatása:

Budaörs Város Önkormányzata 15/2010. (V.03.) sz. rendeletével szabályozza budaörsi vállalkozások helyi támogatását: ennek célja, hogy a rendelkezésre álló források figyelembe vételével a helyi mikro- és kisvállalkozások részére versenyképességük növelése érdekében, a működési, pénzügyi terheik csökkentéséhez, illetve foglalkoztatási lehetőségeik javításához pályázati úton elnyerhető anyagi támogatást nyújtson.

Megbízott feladatai:

- A helyi támogatáson túl egyéb források felkutatása, erről a helyi vállalkozások tájékoztatása, pályázatuk beadásához szakmai segítség nyújtása,
- A helyi támogatási pályázat lebonyolítása minden évben az aktuális költségvetési keret figyelembevételével.

Pályázat menedzsment:

Megbízott feladatai:

- pályázatfigyelés: Aktuális pályázati kiírások figyelése, nyomon követése (különös tekintettel az ÚSZT-hez kapcsolódó regionális és ágazati programokhoz tartozó pályázati konstrukciókra)
- „Pályázati igény monitoring”: Folyamatos kapcsolattartás az Önkormányzattal és intézményeivel a felmerülő fejlesztési igény nyomon követése céljából – ehhez igazodik hozzá a pályázatfigyelés is
- Felmerülő pályázati igény esetén: döntése-előkészítő munkák összeállítása, vagy előmegvalósíthatósági tanulmányok készítése. Ehhez kapcsolódóan stratégia elemzések készítése, helyzetfeltárás, SWOT analízis, kockázatok felmérése, költség-haszon elemzések.

Fejlesztésekkel kapcsolatos egyeztetések, fórumok

Városfejlesztéssel kapcsolatos koncepciók, tervek időben való egyeztetése a lakossággal és a Civil fórumokkal