

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI EGYÜTTMŰKÖDÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Budaörs Város Önkormányzata (képviselőjében eljár: Wittinghoff Tamás polgármester önállóan; 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; statisztikai szám: 15390053-751-13), a továbbiakban: Önkormányzat,

másrészről az Alsószállás Fejlesztéséért Egyesület (képviselőjében eljár: Dr. Novák Zsolt elnök és Mehrlé Péter alelnök együttesen; 2040 Budaörs, Otthon u. 7. C.épület 9.; adószám: 18119954-1-13) a továbbiakban: Egyesület,

továbbiakban együtt, mint Felek között az alulírott napon az alábbi feltételek szerint:

### 1. Előzmények

- 1.1. Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy a Budaörs Alsószállás településrész (továbbiakban: Alsószállás) hatékony, eredményes és színvonalas fejlesztésének céljával megkezdett együttműködésüket jelen szerződés és az elfogadott IVS (Integrált Városfejlesztési Stratégia) keretei között kívánják tovább folytatni.
- 1.2. Jelenleg a terület Budaörs, beépítésre nem szánt területei közé tartozik, a szabályozási tervben mezőgazdasági – kertes övezetbe sorolt, villany kivételével jelenleg még közművesítetlen.
- 1.3. A terület több oldalról is fokozottan védett területekkel határos, melyek egy része Natura 2000 védettséget is élvez, ezért a természetvédelmi szempontok fokozott figyelembe vétele szükséges.
- 1.4. A területen hosszú évek óta meglévő természetvédelmi probléma a fokozottan védett területeken való átjárás, illetve az érintett területeken való parkolás, ott illegális parkolók kialakítása.
- 1.5. A területen az alacsony infrastrukturális ellátottság ellenére – jelenleg nem kívánatos módon - gyorsuló ütemben növekszik a lakó és üdülő funkció, melyek gyakran engedély nélküli építkezésekkel társulnak.
- 1.6. Állandó jellegű az illegális személtlerakás.
- 1.7. A fent felsorolt kedvezőtlen folyamatok megszüntetése, a terület szigorúan szabályozott fejlődésének előmozdítása érdekében az Egyesület saját finanszírozásban az elmúlt 2,5 év során számos szakértő bevonásával kidolgozta fejlesztési programjavaslatát, melynek 8. változata (kelt: 2010.01.05.) jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi. Ezen túlmenően számos ezzel összefüggő feladatokat elvégeztetett:

Ezek a főbb munkarészek az alábbiak voltak:

- Földhivatali adatok feldolgozása és kiértékelése
- Egyes kritikus helyen lévő épületek geodéziai felmérése
- Ribizke árok geodéziai felmérése és földtömegszámítása
- Önkormányzatnál rendelkezésre nem álló utcák geodéziai felmérése
- Szabályozási koncepcióterv készítése
- Tervezett záportároló területének geodéziai felmérése
- Felszíni csapadékvíz elvezetés tanulmányterve
- Elektromos ellátás tanulmányterve
- Gázellátás tanulmányterve
- Víz és csatorna hálózat elvi egyeztetése a szolgáltatókkal
- Kerékpárút koncepcióterve
- Városi futópálya koncepció terve (Monszpart Sarolta felajánlása)
- Körte utca kialakítási ötletterve
- Alsószállás zöldfelületi vázlatterve
- Utcakialakítási metszetek elkészítése
- Hárslevelű utca megosztásának kezdeményezése

- 1.8. A Budaörs Város Önkormányzat Képviselőtestülete (továbbiakban: Képviselőtestület), illetve a Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala (továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) illetékes munkatársainak részvételével a Felek 2008. márciusában helyszíni bejárást tartottak a területen.
- 1.9. A Képviselőtestület a területet érintő kerékpárút hálózat tervét és a tervezett futópálya programját 85/2009.(IV.23.) számú határozatával elfogadta. 2008. (VI. 26.) ökt. m.
- 1.10. A Képviselőtestület a területet is érintő Odvashegy - Hegyalja utca és környékének rendezése c. programot a 85/2009.(IV.23.) számú határozatával jóváhagyta.

101/2010. (VI. 25.) ökt. m.

fejlesztési program TPLA

## 2. A fejlesztés távlati céljai

- 2.1. A Képviselőtestület által elfogadott integrált városfejlesztési stratégia (IVS) megvalósításaként, a településen belüli centrikus elhelyezkedésből és páratlan természeti adottságokból adódóan a környezethez illeszkedő színvonalas, alacsony beépítési intenzitású üdülő-pihenő-rekreációs övezet létrehozása a területen, amely nemcsak a tulajdonosoknak, hanem egyúttal a település minden lakójának kirándulási és sportolási (pl.: kerékpározás és futás) lehetőséget is biztosít.
- 2.2. A telekstruktúra alakulásának olyan szabályozása, amely által a terület későbbi beépülése minél alacsonyabb intenzitással történjen meg. (pl.: Telekegyesítések szabályozáson keresztül ösztönzésén keresztül a telekszám csökkentése.)
- 2.3. A törvényi feltételek (pl.: a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. Törvény; A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007 sz. ÖTM rendelet) és az önkormányzat egy későbbi döntésének függvényében a terület alacsony beépítési mutatókkal rendelkező, hétvégi házas üdülőtérületté történő átsorolása.
- 2.4. A terület teljes területén az adottságokhoz és a tervezett funkciókhoz megfelelő méretű és elhelyezkedésű közterületek biztosítása.
- 2.5. A terület teljes közművesítésének megvalósítása.
- 2.6. A város hálózatát a lehető legkevesebb terhelő, nyílt árkos, helyi szikkasztásra alkalmas felszíni vízelvezetési rendszer kiépítése.
- 2.7. Egy ún. városi „családfasor” létrehozása a terület utcáiban, amely első ütemben a Körte utcában már megvalósult.
- 2.8. Az épületek és építmények, valamint a kerítések építésének szigorú, természettel harmonizáló szabályozása. (méret, formavilág, anyaghasználat, színvilág, stb.)

## 3. Finanszírozás

- 3.1. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a fejlesztéssel összefüggő feladatokra jelen gazdasági helyzetében a szerződés 4.1 és 4.2 pontjában foglalt önkormányzati feladatok ellátásán túlmenően jelenleg nem tud vállalni támogatást, a szükséges munkálatok fedezetét a területen érdekelt tulajdonosoknak önerőből, illetve esetlegesen pályázati úton kell előteremteniük.

## 4. Jelen szerződésben rögzített egyes lépések és feladatok

- 4.1. Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Főépítési Irodája (továbbiakban: Főépítész Iroda) a jelenleg zajló szabályozási terv felülvizsgálata során gondoskodik arról, hogy Alsószállás területére vonatkozóan, az 1.7. pontban hivatkozott programjavaslattal összhangban lévő Szabályozási Terv készüljön, mely ezt követően a képviselőtestület elé kerül elfogadtatásra.  
Ezzel összhangban a szabályozási terv javaslatban a 8839/13 hrsz. alatti ingatlan, valamint 8839/14 hrsz. alatti és a 8839/18 hrsz. alatti ingatlanok egy része közterületté átsorolásra kerülne.  
A 8839/13 és a 8839/14 hrsz alatti területekből közterületté átsorolandó területeken, valamint a meglévő Körte utca (8839/12 hrsz.) területén kerülnek a jövőben kialakításra, az Önkormányzat Képviselőtestülete által határozatban már elfogadott városi futópálya felső szakaszának parkolói.  
Egyesület vállalja, hogy a Szabályozási Terv hatályba lépését követő
  - 60 napon belül saját költségén elkészítteti az ezzel összefüggően szükséges geodéziai munkarészeket; (becsült költség bruttó 250.000 Ft)
  - 6 hónapon belül saját költségén a Körte utca keleti határvonalán áthelyezi a meglévő kerítést az új határvonalra; (becsült költség bruttó 800.000 Ft)
  - 6 hónapon belül saját költségén megtisztítja és gépkocsival járhatóvá teszi az így kialakuló Körte utcai közterületet; (becsült költség bruttó 300.000 Ft)
- 4.2. Egyesület vállalja, hogy Szabályozási Terv előíranyozta közterületek mielőbbi kialakítását (ingyenes önkormányzati tulajdonba adását) minden létező eszközzel igyekszik előre mozdítani. (Pl.: lakossági fórumok, személyes meggyőzés, kiadványok, médiaszereplés, tömbönként szervezett útszabályozás, stb.) Önkormányzat vállalja, hogy ezekhez minden szükséges szakmai támogatást megad, az érdeklődők részére ennek szükségességét megerősíti, előnyeit ismerteti. Felek rögzítik, hogy a közterület céljára átadandó telekterületek után az Önkormányzat kártalanítást nem vállal.
- 4.3. Egyesület vállalja, hogy a közterületek szabályozásához szükséges változási vázrajzokat saját költségén elkészítteti a Szabályozási Terv hatályba lépésétől számított 6 hónapon belül. (Becsült költség bruttó 4.500.000 Ft.)
- 4.4. Felek megállapodnak, hogy a Szabályozási Terv hatályba lépésétől számított 6 hónap elteltét követő 30 napon belül közösen ellenőrzik az Egyesület által vállalt – 4.1., 4.3. pontban rögzített – vállalások teljesítését, és jegyzőkönyvben rögzítik, hogy mely feladatok teljesítése történt meg maradéktalanul, illetve mely feladatok teljesítésére, milyen értékben nem került sor.
- 4.5. Önkormányzat támogatja, hogy az Egyesület megkezdje az önerős közműfejlesztéssel összefüggő tervezési-engedélyeztetési munkálatokat.
- 4.6. Felek rögzítik, hogy a jövőbeli közműépítésekhez (víz, gáz és csatorna) Önkormányzat csak abban az esetben ad ki tulajdonosi és közüzemkezelői hozzájárulást, amennyiben a közterületek kialakítása a

szabályozásnak megfelelően maradéktalanul megtörtént az érintett területen, és ez az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre került.

- 4.7. Felek megállapítják, hogy 8862/2 hrsz. esetében a területvesztés olyan mértékű, hogy a szabályozás végrehajtása kártalanítás nélkül valószínűsíthetően nem lehetséges. Felek ennek megoldása érdekében tárgyalásokat kezdeményeznek az ingatlan tulajdonosával egy esetleges adásvételi szerződés megkötése érdekében. Az új Szabályozási Terv hatályba lépését követően (előreláthatólag 2011-ben) Felek megvizsgálják, hogy anyagi helyzetük lehetővé teszi-e a terület közös finanszírozásban történő megvásárlását.
- 4.8. A 8837/8 hrsz. alatti kivett út megnevezésű ingatlan (természetben Kövidinka utca) elhunytt magánszemélyek tulajdonában van, több telek közterületi megközelítését biztosítja. Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben a hagyatéki eljárás során tulajdonba lépő örökösök ezt ingyenesen, ajándékozás formájában felajánlják, az önkormányzat az ingatlant tulajdonába átveszi.
- 4.9. Önkormányzat vállalja, hogy a 4.1., a 4.2., 4.3 és a 4.4. pontban foglaltak megvalósulását követően, amennyiben a 2.2. pontban foglalt törvényi feltételek lehetővé teszik (pl.: a BATRT tv. felülvizsgálatra kerül), a terület-felhasználási igények megfogalmazása során jelen szerződésben meghatározott távlati célokat figyelembe veszi a területre vonatkozóan.
- 4.10. Felek rögzítik, hogy a Szabályozási Tervben a terület mindaddig mezőgazdasági – kertes övezeti besorolásban marad, amíg a területre vonatkozóan a Szabályozási Tervben foglalt útszabályozások végrehajtásra nem kerülnek. Ezt követően kerül csak megvizsgálásra, hogy az Önkormányzat egyéb szempontjainak figyelembe vételével, egy esetleges övezeti átsorolás beépítésre szánt területté (hétvégi házas üdülőterületté) támogatható-e. Erre a jövőbeli döntésére azonban jelen szerződés kereteiben az Önkormányzat semmilyen garanciát és kötelezettséget nem vállal.

## 5. Anyagi garancia

5.1. Egyesület vállalja, hogy jelen szerződés 4.1. és 4.3. pontjában foglalt kötelezettségeinek biztosítására a szerződés aláírásától számított 30 napon belül, az Önkormányzat javára, külön ügyvédi letéti szerződés alapján, ügyvédi letétbe helyez 5.850.000 forintot azaz Ötmillió-nyolcszázötvenezer forintot a Domé Ügyvédi Iroda CIB banknál vezetett, 10700419 – 26129200 – 51900001 sz. letéti számlájára, melynek megtörténte jelen szerződés hatálybalépésének feltétele.

5.2. A letéti összeg ütemekre bontott felszabadítására a 4.1. pontban tett vállalásoknak a Városépítési Iroda vezetője és a 4.3. pontban tett vállalásoknak a Főépítész Iroda vezetője általi igazolt teljesítését követően kerül sor. A vállalásokkal összefüggő munkálatok végszámlái a teljesítés igazolás alapján a letéti számláról közvetlenül kerülnek kifizetésre az ügyvédi letéti szerződésben foglaltaknak megfelelően.

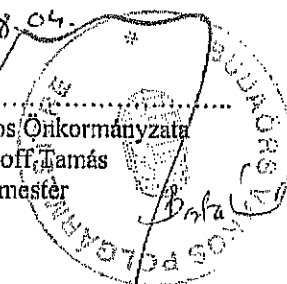
Amennyiben ezen vállalások, illetve azok egy része jelen szerződés 4.1 és 4.3. pontjában rögzített határidőkön belül nem teljesül, úgy a nem teljesült részek vonatkozásában a 4.4. pont szerinti jegyzőkönyvben foglalt összeg a letéti számláról közvetlenül az Önkormányzat részére kerül kifizetésre.

Amennyiben a vállalások teljes mértékben teljesülnek, a letétbe helyezett összegből a végszámlák kiegyenlítését követően fennmaradó összeg az Egyesület részére kerül visszafizetésre.

Felek a fenti szerződést elolvasták, közösen értelmezték, azt akaratukkal mindenben megegyezőnek találták és azt jóváhagyólag, aláírásra jogosult képviselőjük útján aláírták.

Budaörs, 2010. 08. 04.

Budaörs Város Önkormányzata  
Wittinghoff Tamás  
polgármester



Alsószállás Fejlesztéséért Egyesület  
Dr. Novák Zsolt    Mehrli Péter  
elnök                      alelnök

## Mellékletek:

1. számú: Fejlesztési programjavaslat 8. változata