

**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI EGYÜTTMŰKÖDÉSI
SZERZŐDÉS
(2. fejlesztési ütem)**

amely létrejött egyrészről **Budaörs Város Önkormányzata** (képviselőtestületében eljár: Wittinghoff Tamás polgármester önállóan; 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; statisztikai szám: 15390053-751-13), a továbbiakban: **Önkormányzat**,
 másrészről az **Alsószállás Fejlesztéséért Egyesület** (képviselőtestületében eljár: Dr. Novák Zsolt elnök és Mehrlé Péter alelnök együttesen; 2040 Budaörs, Réz u. 13.; 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 jelen szerződés 1. számú mellékletét képező területi lehatárolás szerinti településrész (továbbiakban: Alsószállás) hatékony, eredményes és színvonalas fejlesztésének céljával megkezdett együttműködésüket a 2010-ben megkötött szerződésük, az elfogadott IVS (Integrált Városfejlesztési Stratégia) keretei - melynek felülvizsgálata jelenleg folyamatban van és előreláthatólag 2017 év folyamán a képviselő-testület jóváhagyja Budaörs középtávra (2017-2021) vonatkozó Integrált Településfejlesztési Stratégiáját (továbbiakban együttesen Fejlesztési dokumentumok) -, valamint a jelen szerződésben megfogalmazottak alapján kívánják tovább folytatni.
- 1.2. Jelenleg a terület Budaörs, beépítésre nem szánt területei közé tartozik, a szabályozási tervben mezőgazdasági – kertés 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. A fent felsorolt kedvezőtlen folyamatok megszüntetése, a terület szigorúan szabályozott fejlődésének előmozdítása érdekében mind az Önkormányzat, mind az Egyesület teljesítette a 2010-ben megkötött szerződésben részletezett konkrét feladatokat.
 - 1.6.1. A Képviselőtestület a fejlesztési programjavaslattal összhangban lévő szabályozási tervet fogadott el, amely életbe is lépett.
 - 1.6.2. A 8839/13 hrsz., valamint 8839/14 hrsz. alatti ingatlan egy része a 2010-ben megkötött szerződés alapján közterülettel átsorolásra került, a terület megtisztításra került, az új kerítés megépült.
 - 1.6.3. Felek rögzítik, hogy 8862/2 hrsz. ingatlant (751 nm területtel) az önkormányzat és az Egyesület 50-50 %-os arányú anyagi teherviselése keretében megvásárolták, majd az egyesület az általa megvásárolt tulajdonhányadot díjmentesen az önkormányzat tulajdonába adta. A birtokbavételt követően az ingatlanon található felépítményeket és kerítéseket az Egyesület 1,8 millió forint anyagi ráfordítással elbontatta és elszállította.

1.6.4. Felek rögzítik, hogy nagyságrendileg 50 telek esetében az új szabályozási terv által kijelölt közterületi vonalra az utcai kerítések áthelyezésre kerültek, valamint a közterületek jogi kialakításával összefüggő földhivatali és önkormányzati eljárások megkezdődtek.

2. A fejlesztés távlati céljai

- 2.1. A Fejlesztési dokumentumok megvalósításaként, a településen belüli centrikus elhelyezkedésből és páratlan természeti adottságokból adódóan a környezethez illeszkedő színvonalas, alacsony beépítési intenzitású (3 %) üdülő-pihenő-rekreációs övezet létrehozása a területen, amely nemcsak a tulajdonosoknak, hanem egyúttal a település minden lakójának kulturált 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 keresztüli ösztönzésén keresztül a telekszám csökkentése.)
- 2.3. A terület teljes területén az adottságokhoz és a tervezett funkciókhoz megfelelő méretű és elhelyezkedésű közterületek biztosítása.
- 2.4. A terület teljes közművesítésének megvalósítása.
- 2.5. A város hálózatát a lehető legkevesebb terhelő, nyílt árkos, helyi szikkasztásra alkalmas felszíni vízelvezetési rendszer kiépítése.
- 2.6. Az épületek és építmények, valamint a kerítések építésének szigorú, természettel harmonizáló szabályozása. (méret, formavilág, anyaghasználat, színvilág, stb.)

3. Jelen szerződésben rögzített egyes lépések és feladatok

- 3.1. Az egyesület vállalja, hogy szabályozási terv előírányozta közterületek mielőbbi kialakítását (ingyenes önkormányzati tulajdonba adását) minden létező eszközzel igyekszik továbbra is előre mozdítani. (Pl.: lakossági fórumok, személyes meggyőzés, kiadványok, médiaszereplés, tömbönként szervezett útszabályozás, stb.) Az Önkormányzat vállalja, hogy ezekhez minden szükséges szakmai támogatást megad, az érdeklődők részére ennek szükségességét megerősíti, előnyeit ismerteti.
- 3.2. Felek ismételten rögzítik, hogy a közterület céljára átadandó telekterületek után az önkormányzat kártalanítást nem vállal.
- 3.3. Az Önkormányzat támogatja, hogy az Egyesület tovább folytassa az önerős közműfejlesztéssel összefüggő tervezési-engedélyeztetési munkákat.
- 3.4. Felek rögzítik, hogy a jövőbeli közműépítésekhez (víz, gáz és csatorna) az Önkormányzat csak abban az esetben ad ki tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulást, amennyiben a közterületek kialakítása a szabályozásnak megfelelően maradéktalanul megtörtént az érintett területen és ez az ingatlannyilvántartásba is bejegyzésre került. A közterületek kialakítása azonban kétféle módon is megvalósítható, melynek első lépcsőjét a földhivatali átvezetés jelenti. Ebben az esetben a kerítések és építmények az önkormányzattal megkötésre kerülő szerződés értelmében a tényleges munkálatok megkezdéséig a jelenlegi helyükön maradhatnak.
Ezen megkötendő szerződésekben rendelkezni kell arról is, ha a jövőben a szabályozási terv esetlegesen megváltozna, akkor a most érvényben lévő szabályozási terv alapján ingyenesen átadott területeket ingyenesen kell a tulajdonosok részére visszaadni.

- 3.5. Felek vállalják, hogy az illegális építkezések visszaszorítása és a terület gyommentes, rendezett állapotának fenntartása érdekében minden évben közös bejárást tartanak a területen, melynek során feltárt, intézkedést indokló esetekben az önkormányzat haladéktalanul eljár.
- 3.6. Egyesület vállalja, ha vélhetően engedély nélkül végzett építési munkálatokról szerez tudomást, azt haladéktalanul bejelenti az Önkormányzat részére, aki ez ügyben eljár.
- 3.7. A Körte utca esetében a szabályozási terv által kijelölt közterület teljes szélességben és hosszban kialakult, a közterületei fásítás megtörtént. A jelenlegi útpálya nem a távlatilag tervezett nyomvonalon helyezkedik el. Tekintettel arra, hogy ez az utca tekinthető egyben a terület mintaterületének is, Felek rögzítik az alábbiakat:
- 3.7.1. Az egyesület jelenlegi bérleti jogviszonya a közterületté történő átsorolással egyidejűleg megszűnik.
- 3.7.2. Az Egyesület továbbra is vállalja, hogy az utcai közterületeket és fasorokat saját anyagi teherviselésében fenntartja.
- 3.7.3. Önkormányzat vállalja, hogy a jelenlegi útpálya jövőbeni javítását már nem végzi el, amennyiben a műszaki állapota az útburkolatnak ezt majd indokolttá teszi és az önkormányzat szilárd burkolatú utat épít, azt már a véglegesnek tekinthető új nyomvonalon építi ki.
- 3.8. A terület közterületként használt ingatlanainak tulajdoni viszonyai jelenleg vegyesek. Többségében önkormányzati tulajdont képeznek, de magántulajdonban, vagy állami tulajdonban is vannak az alábbi utcák:
- 8896/2 hrsz. Hárslevelű utca – Magyar Állam a tulajdonos
8834/1 hrsz. Kadarka utca – magánszemélyek a tulajdonosok
8837/8 hrsz. Kövidinka utca - magánszemélyek a tulajdonosok
8835/4 hrsz. Ezerjő utca - magánszemélyek a tulajdonosok
8893/5 hrsz. Szamorodni utca - magánszemélyek és a Magyar Állam a tulajdonosok
- Felek rögzítik, hogy azt tartanák célszerűnek, ha a közterületként használt utcák önkormányzati tulajdonba kerülnének. Ennek érdekében az önkormányzat vállalja, hogy
- amennyiben a magánszemély tulajdonosok térítésmentesen önkormányzati tulajdonba kívánják adni a fenti utcákban meglévő tulajdoni hányadukat, akkor azt tulajdonba átveszik, ennek lehetőségéről valamennyi bejegyzett tulajdonost levélben tájékoztat,
 - a Magyar Állam felé kezdeményezik a vonatkozó tulajdoni hányadokra az ingyenes vagyonátadás megvalósítását.
 - 8837/8 hrsz. esetében kezdeményezi a hagyatéki eljárás lefolytatását
- Felek rögzítik, hogy az ügyintézés lebonyolítása, a szükséges iratok előkészítése az Egyesület feladata, valamint az így kialakuló közterületek vonatkozásában az út és a közművek kiépítése az Egyesület és az érintett tulajdonosok feladata.
- 3.9. Felek megállapodnak abban, hogy minden jövőbeni beruházást – költségtakarékossági okokból - csak az elkészített tervekkel összhangban végeznek el, függetlenül attól, hogy ennek finanszírozója az önkormányzat, vagy az egyesület.
- 3.10. Felek megállapodnak abban, hogy új utcaszakaszokon közvilágítás kiépítésére – a terveknek megfelelő tartalommal és nyomvonalon - csak abban az esetben kerül sor, ha az adott szakaszon

érintett ingatlanok több mint 80 %-nál a szabályozásnak megfelelő telekalakítás már végrehajtásra került, vagy az erre irányuló szerződést az érintett tulajdonosok már megkötötték az önkormányzattal.

- 3.11. Felek megállapodnak abban, hogy új utcaszakaszokon murva burkolatnál tartósabb burkolatot (pl. mart aszfalt, hideg, vagy meleg aszfalt) kiépítésére önkormányzati forrásból csak abban az esetben kerül sor, ha az adott szakaszon érintett ingatlanok több mint 90 %-nál a szabályozásnak megfelelő telekalakítás végrehajtásra került és a kerítések is áthelyezésre kerültek. A kiépítés során – amennyiben elektromos vezetékek azt nem akadályozzák – a nyomvonal kialakítását a rendelkezésre álló út tanulmánytervnek megfelelő magassági és keresztmetszeti kialakítással építik meg.

4. Közterületek kialakításával és önkormányzati résztulajdonokkal kapcsolatos kérdések

- 4.1. A 8839/18 hrsz. alatti ingatlanon előírt szabályozás végrehajtása a Puttony utca alsó szakaszának kialakítása miatt kiemelt fontossággal bír. Az ingatlan területe 1175 nm területű, ebből 661 nm képezi az önkormányzat tulajdonát. A korábbi szerződésben foglaltak szerint az önkormányzat ezen területét átsorolja közterületté. A közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a magánszemély tulajdonostárs tulajdonát képező 514 nm területből is szükséges további 180 nm terület igénybevétele. Erre vonatkozóan az Egyesület vételi szándéknyilatkozatot tett a magánszemély tulajdonos felé, azonban nem jött létre megállapodás. Felek rögzítik, hogy az önkormányzat ezen feladattal kapcsolatosan további anyagi terhet nem vállal, az ezzel kapcsolatos költségeket az Egyesület viseli.

- 4.2. A közterületi szabályozások mielőbbi és arányos teherviselésen alapuló végrehajtása érdekében az Egyesület az Önkormányzattal közös programot kíván indítani, melynek főbb pontjai az alábbiak: Háromoldalú szerződés keretében részleges kártalanítást nyújt azon tulajdonosoknak, akiknek a szabályozás végrehajtásával összefüggő területvesztésük azon ingatlanok esetében, ahol jelenleg létező közterületi kapcsolat van a 10 %-ot, azon ingatlanok esetében ahol közterületi kapcsolat jelenleg még nincsen, a 15 %-ot meghaladja. Ezen terület összes nagysága kb. 867 nm. Az érintett telkek listája jelen szerződés mellékletét képezi.

A kártalanítás alapja a 10 %-ot, illetve a 15 %-ot meghaladó terület nagysága.

A kártalanítás nagysága 7000 Ft/nm, melynek alapját az Egyesület által készített igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény képezi.

A kártalanítást az Egyesület fizeti, az Egyesület által az Domé Ügyvédi Irodánál elhelyezett Letéti összegből, melyek nagysága 5.850.000 Ft. Amennyiben ezen összeg nem lenne elégséges valamennyi, a programba jelentkező tulajdonos kártalanítására, az Egyesület azt a szükséges összegben vállalja kiegészíteni. A Felek rögzítik, hogy ennek a pontnak megfelelően aktualizálják a 2010. aug. 04-én létrejött Letéti Szerződést, kiemelt tekintettel a kifizetési feltételekre.

A kártalanítási megállapodások megkötéséhez az Egyesület előzetes jóváhagyása szükséges.

A kártalanítási megállapodások megkötésére 2018.06.30-ig biztosítanak lehetőséget a Felek.

- 4.3. A 8862/2 hrsz. alatti ingatlant (751 nm területtel) Felek közösen vásárolták meg. A telek területéből a szabályozási terv 243 nm területet javasol beépíthető területként megtartani, 508 nm területet közterületté tervez átsorolni. Ezen telekkel szomszédos négy ingatlan esetében a területi veszteség a 10 %-ot meghaladja.

HRSZ	Terület (nm)	Leadás (nm)	Leadás (%)	Kártalanítási küszöb	Kártalanított terület (nm)
------	--------------	-------------	------------	----------------------	----------------------------

8860/2	1027	126	12,3%	10,00%	23
8861/1	550	90	16,4%	10,00%	35
8861/2	968	176	18,2%	10,00%	79
8862/1	791	191	24,1%	10,00%	112

Ezen telkek esetében Felek felajánlják annak lehetőségét, hogy a részleges pénzbeli kártalanítás helyett részben, vagy egészben telekterülettel történjen meg a kártalanítás. Abban az esetben, ha ezen telkek tulajdonosai a természetbeni kártalanítással nem kívánnak élni, a 8862/2 hrsz. alatti ingatlanból így megmaradó telekterületet a szabályozási terv legközelebbi módosítása során az önkormányzat a szomszédos közterülethez csatolandónak javasolja meghatározni, közpark kialakítása céljából.

4.4. Az önkormányzat jelenleg 23 telket érintően rendelkezik résztulajdonnal, vagy az adott telket jogilag elvlasztó, de fizikailag nem létező és a szabályozási terv szerint megszüntetendőként jelölt árok tulajdonjogával. Ezen területek együttes nagysága kb. 1500 nm. Az Egyesület a tulajdonosi szándék előzetes felmérése érdekében az érintett tulajdonosokat megkereste, hogy lenne-e vételi szándékuk ezen területekre vonatkozóan. Az érintettek többsége a kezdeményezést támogatta. Ezek alapján az önkormányzat vállalja, hogy ezen ingatlanrészeket megvételre felkínálja az érintett tulajdonosok számára. Az ebből várható árbevétel nagysága 8-10 millió forint. (Nem teljes körű értékesítést feltételezve.)

Az értékesítés feltétele, az érvényes szabályozás jogi és fizikai végrehajtása is.

4.5. A 8784/2 hrsz. alatti ingatlan esetében 328 nm tulajdon megszerzését javasolja a szabályozási terv. Erre az utcszakaszra azért van szükség, mert jelenleg kb. 25 telek közterületről történő megközelítésére nincsen lehetőség, ezen telkeket jelenleg a fokozott védeltséget élvező természetvédelmi területen (Odvashegy) illegálisan kialakított útról közelítenek meg a tulajdonosaik. Ezen út felszámolása középtávú természetvédelmi cél. Ezen területrész megszerzésének költsége 2,5-3,5 millió forint közötti anyagi ráfordítást igényel, melyet az önkormányzat vállal. Ennek fedezetét a 4.4. pontban jelzett ingatlanrészek értékesítéséből befolyó árbevétel képezi, annak realizálása előfeltétele a területrész megvásárlásának. Felek további induló feltételként állapítják meg, hogy a vásárlásra csak abban az esetben kerülhet sor, ha az érintett tulajdonosok min. 25%-a, azaz legalább 7 telek esetében a közterületek kialakítására irányuló szerződés megkötésre került.

4.6. Felek rögzítik, hogy a közterületi szabályozás végrehajtását az Egyesület szervezésében, ütemezett módon tervezik végrehajtani. Önkormányzat vállalja, hogy ennek folyamatáról az érintett tulajdonosok részére tájékoztató levelet küld, későbbiekben egyeztetett ütemezés szerint. Önkormányzat továbbá vállalja, hogy az egyes ütemekben érintett tulajdonosoknak a folyamatról és annak lépéseiről, tájékoztató levelet küld az Egyesülettel egyeztetett időpontban és tartalommal.

5. Finanszírozás

5.1. Felek rögzítik, hogy az önkormányzat a fejlesztéssel összefüggő feladatokra jelen gazdasági helyzetében jelen szerződés 4.3 és 4.5 pontjában foglaltakon túlmenően jelenleg nem vállal támogatást, a szükséges munkálatok fedezetét a területen érdekelt tulajdonosoknak önerőből, illetve esetlegesen pályázati úton kell előteremteniük.

- 5.2. Az Egyesület vállalja, hogy jelen szerződésben foglalt kötelezettségeinek biztosítására továbbra is ügyvédi letétben tartja a korábban elhelyezett 5.850.000 forintot.
- 5.3. A letéti összeg ütemekre bontott felszabadítására a vállalt kártalanítások kifizetése érdekében kerülhet sor, a letéti szerződésben meghatározott kifizetési feltételek szerint.

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

Budaörs, 2017. 08. 21.

Budaörs Város Önkormányzata
Wittinghoff Tamás
polgármester



Alsószállás Fejlesztésért Egyesület
Dr. Novák Zalán Mehrlé Péter
elnök alelnök

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Alsószállás területi lehatárolása
2. sz. melléklet: 8839/18 hrsz. alatti ingatlan változási vázrajza
3. sz. melléklet: 8784/2 hrsz. alatti ingatlan változási vázrajza
4. sz. melléklet: részleges kártalanítással érintett ingatlanok listája