

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **SPAR Magyarország Kft-vel kötendő szerződésről**

(Készült a Képviselő-testület 2023. március 22-i ülésére)

**Tisztelt Képviselő-testület!**

#### **Vezetői összefoglaló:**

Szentendre Város Önkormányzat 2022. októberében nyilvános pályázatot írt ki a HÉV állomás környéki területek fejlesztésére. Jelen előterjesztés célja a fejlesztés megvalósítása érdekében megkötendő Beruházási megállapodás (mely magába foglalja a Földhasználati és Településrendezési elemeket is) Képviselő-testület általi jóváhagyása.

#### **Pénzügyi kihatás:**

**kiadás:**

- SZÉSZ módosítás költségei: ~2.500.000 Ft, a 2023. évi költségvetés Főépítész költséghely dologi kiadások során rendelkezésre áll,
- telekalakítások költségei: 800.000 Ft, a 2023. évi költségvetés Vagyongazdálkodási Iroda költséghely dologi kiadások során rendelkezésre áll,
- MÁV-HÉV épület kisajátítás költségei, előzetes: bruttó 54.000.000 Ft, az előirányzat a 2022. évi zárszámadás elfogadásakor képződő maradvány terhére biztosítható,
- 400/16,17 épületbontások: bruttó 16.500.000 Ft, az előirányzat a 2022. évi zárszámadás elfogadásakor képződő maradvány terhére biztosítható,
- Előzetes Régészeti Dokumentáció: jelenleg nem ismert
- A SPAR Beruházás keretében létrejövő vagyonelemeket a SPAR az adott vagyonelemre vonatkozó Használatbavételi Engedély / Forgalombahelyezési Engedély véglegessé válását követő 5. év elteltét követő 15 napon belül az Önkormányzatra átruházza és az Önkormányzat ezen vagyonelemeket megszerzi mindösszesen 5 000 000,- Ft + ÁFA, ellenérték ellenében, mely kiadás fedezetéről a 2024. évi költségvetés tervezésekor kell rendelkezni.

**bevétel:**

- Földhasználati díj 300.000, Ft./m<sup>2</sup>/hó, legfeljebb 800.000 Ft./hó, jogszabályi rendelkezés értelmében Áfa mentes, az I/A Ütem Beruházás végleges építési engedélyének SPAR általi kézhezvételétől

#### **Részletes kifejtés:**

Szentendre Város Önkormányzat 2022. októberében nyilvános pályázatot írt ki a HÉV állomás környéki területek fejlesztésére, az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozó földhasználati és településrendezési szerződés megkötésére. A SPAR MAGYARORSZÁG Kft. (Székhely: 2060 Bicske, SPAR út 1.) egyedüli pályázóként a pályázatra érvényes ajánlatot nyújtott be.

A Képviselő-testület a 244/2022. (XII.14.) Kt. sz. határozatában felkérte a Polgármestert, hogy a Beruházási Megállapodást, valamint a Földhasználati Előszerződést és a Településrendezési Előszerződést a SPAR Magyarország Kft-vel egyeztesse, készítse elő, és szerződéskötés érdekében terjessze a Képviselő-testület elé.

A tervezett HÉV állomás környéki fejlesztés a pályázati felhívással összhangban két, időben jelentősen szétváló ütemre bontott.

I. a jelenlegi murvás parkoló területén, a 402/24-30 hrsz-ú ingatlanokon megvalósulhat egy új kereskedelmi egység – az **I/A ütem** – kiváltva a 2021. április 7-i tüzeset során leégett korábbi SPAR áruházat (a továbbiakban: SPAR Megsérült Ingatlan), és ez az új kereskedelmi egység további szolgáltató egységgel bővíthet a Vasúti villasor irányába – **I/B ütem** (400/16 hrsz önk. tulajdonba kerülését követően)

II. távlati, 10-15 éves periódusban lehetőséget ad a további, 400/7-15 hrsz-ú területek megújulásának, fejlesztésének.

A HÉV sínektől északra fekvő önkormányzati tulajdonú területek beruházó általi fejlesztésével párhuzamosan kerülhet sor a HÉV állomás környékének (sínektől délre fekvő MÁV-HÉV Zrt. és Volánbusz Zrt tulajdonú területek) állami fejlesztéssel történő megújulására (H5 HÉV vonal fejlesztése).



### Beruházási Megállapodás szerkezete

Az előterjesztés mellékletét képező **Beruházási Megállapodás** egy dokumentumban foglalja össze

- az I. ütem(ek) vonatkozásában a településrendezési előszerződés, földhasználati (ráépítési) előszerződés rendelkezéseit, mellékletként tartalmazva a Földhasználati szerződés tervezetét, Ráépítési szerződés tervezetét;
- továbbá II. ütem beruházásra vonatkozóan a későbbiekben a Beruházási Megállapodásban foglaltak szerint kötik meg a Felek a Településrendezési Előszerződést, a Végleges Településrendezési Szerződést.

Az I. ütemre vonatkozóan a Beruházási Megállapodás része, illetve mellékletei, melyek aláírása/kiadása a Beruházási Megállapodás teljesítéséhez szükséges:

- a Ráépítési Szerződés tervezete
- a végleges Földhasználati Szerződés – Földhasználati és parkolóhasználati jogot alapító szerződés tervezet
- MOL Szolgalmi Jogi Megállapodás (3 oldalú megállapodás, melyben a MOL a létesítendő élelmiszer áruházat kiszolgáló útsatlatkozást biztosít, melyben – bár az így biztosított szolgalmi jog a SPAR áruház megközelítését fogja biztosítani – a felépítmény ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig az Önkormányzat mint a földterület tulajdonosa, szükségszerűen szerződő fél)
- felhatalmazás az I. ütem megvalósítására vonatkozó engedélyek (építési-, használatba vételi-, forgalomba helyezési engedély) stb. kiadásához szükséges tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatok Önkormányzat általi megadására.

Az Önkormányzat és a SPAR Magyarország Kft. között létrejövő Beruházási Megállapodás csak a felek közös együttműködésével teljesíthető, a Beruházások csak és kizárólag közös akarral és együttműködéssel valósíthatóak meg. A Beruházási Megállapodás egy keretmegállapodás, amely tartalmazza a felek által a Pályázati Kiírás alapján megkötendő valamennyi szerződés tartalmát

- az Építési Engedélyek véglegessé válásakor kerül aláírásra az I. Ütem Beruházásra vonatkozó Ráépítési Szerződés (3. sz. melléklet), amely biztosítja, hogy a SPAR Magyarország Kft. az I. Ütem fejlesztési területén a vonatkozó Építési Engedélyek alapján a kivitelezést megvalósítja (a kivitelezéshez biztosítja a fejlesztési terület használatát) és egyben rögzíti, hogy az I. Ütemben létrejövő Felépítmények (a SPAR Áruház és Szolgáltatóház) a tulajdonjoga – a földterület tulajdonjától elválva a SPAR Magyarország Kft-t illeti meg;
- ennek megfelelően a Ráépítési Szerződés aláírása után a SPAR javára földhasználati jog kerül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, és
- a Felépítmény önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével egyidejűleg kerül aláírásra a Földhasználati Szerződés (4.sz. melléklet), amely rendezi a Felépítmény rendeltetésszerű használatához szükséges, az épület tulajdonosát a földre a Ptk. rendelkezései alapján megillető földhasználati jog terjedelmét, valamint a parkolóhasználati szolgalmi jog alapításáról és ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről rendelkezik.

### Beruházás bemutatása

Az önkormányzati tervtanács 2023. március 13-án megtárgyalta és támogatta az I. ütemben megépülő SPAR áruház terveit.



- I. ütemben létrejövő fejlesztést bemutató helyszínrajz (ábrázolja az I./A ütem SPAR élelmiszer áruház, I./B ütem bővítési lehetőség a Vasúti villasor felé a MÁV-HÉV épület kisajátítását követően, SPAR parkolók (piros színnel + épület alatti), P+R parkolók fekete színnel)

**I./A ütem:**

- a 402/34, és /35 hrsz-ú ingatlanokon megvalósuló új kereskedelmi egység, SPAR élelmiszer áruház, telken belüli saját parkolóval (+ épület alatt mélygarázs)
- „átmeneti” P+R parkoló kialakítás a leégett áruház területén (lásd még 5.sz. melléklet),
- további parkolókiépítés a Vasúti villasor mentén járdával és gyalogátkelőhellyel
- zöldfelületi kialakítások a szabad területeken
- SZÉSZ módosítás: a Római temető utca -jelenlegi forgalmi rendhez igazodó lezárása, zsákutca kialakítása (SPAR belső parkoló egységesítés)

**I./B ütem:**

- a 402/16 hrsz-ú MÁV-HÉV ingatlan kisajátítását követően 400/1, 400/16 és 400/17 hrsz-ú ingatlanokon megvalósuló Szolgáltatóház bővítés az új SPAR élelmiszer áruházhoz kapcsolódóan a Vasúti villasor mentén

**II. ütem:**

A telekalakítást követően az összevont 400/19 tervezett hrsz-ú ingatlanon távlatban, az ott lévő felépítmény tulajdonosokkal folytatott egyeztetések függvényében, valamint az állami beruházásban tervezett HÉV állomás felújítással összhangban megvalósítható későbbi fejlesztéseket megalapozó Szabályozási terv módosítás érdekében Településrendezési előszerződés kötése célzott. Ezzel kapcsolatos rendelkezések a szerződésben (SPAR áruház megnyitását követő 4-10 év távlat) az alábbiak:

A Beruházási Megállapodás IV. fejezete tartalmazza II. ütemű beruházásra vonatkozó rendelkezéseket:

- Beruházást befolyásolja: a HÉV állomás állami fejlesztési terület lehatárolása, kisajátítása és konkrét fejlesztési elemeinek ismerete,
- SPAR vállalja, hogy a SPAR Áruház megnyitását követő 5 éven belül koncepciótervet készít a II. Ütem Beruházás megvalósításával kapcsolatban,
- feltétel a felépítmény tulajdonosokkal történő megállapodás, előbérleti jogok, vagy zöldfelületi kialakítás és ahhoz kapcsolódó kisajátítás (ez esetben 20 évre közpark funkció),
- II. ütem meghiúsultnak tekintett: ha a II. Ütem SZÉSZ Módosítás hatálybalépését követő 5 éven belül, de legkésőbb a SPAR Áruház vásárlóközönség számára való megnyitását követő 10 éven belül nem kerül kiadásra érvényes és végleges építési engedély a felek által közösen elfogadott koncepció vonatkozásában.

A Beruházási megállapodás lényeges tartalmi elemei a teljesség igénye nélkül:

A SPAR vállalja, hogy a Beruházási Megállapodásban az egyes Ütemekben az adott Ütem megvalósítására vonatkozó előfeltételek teljesülése után a jogszabályi előírásoknak megfelelő, a Koncepciótervben meghatározott tartalommal benyújtja az építési engedélyek iránti kérelmeket, és azok kiadása és véglegessé válása, valamint a Beruházási Megállapodásban foglalt és az adott Ütemre vonatkozóan a kivitelezés megkezdésére meghatározott feltételek teljesülése után az adott Ütemet saját költségén a Beruházási Megállapodásban meghatározott határidőben és módon, a jogszabályi előírásoknak és az építési engedélyeknek megfelelően megvalósítja, ezt követően a Beruházási Megállapodásban meghatározott határidőben és módon a

használatbavételi engedély, illetve forgalomba helyezési engedély iránti kérelmeket a jogszabályi előírásoknak megfelelő tartalommal benyújtja.

Jelen előterjesztésben hozott döntéssel az Önkormányzat felhatalmazást ad a vonatkozó építési engedélyezési és/vagy használatbavételi engedélyezési eljárásban szükséges tulajdonosi hozzájárulások kiadására is.

A fejlesztési terület biztosításához szükséges a MÁV-HÉV Terület tulajdonjogának az Önkormányzat általi megszerzése, mely az Önkormányzat kötelezettsége és költsége.

Az Önkormányzat feladata továbbá szintén a fejlesztési terület biztosításához, a kivitelezés megvalósításához szükséges SZÉSZ és TKR módosítások, telekalakítási eljárások lefolytatása.

A SPAR köteles biztosítani, hogy legalább a jelenleg az I. Ütem Beruházás területén található, a szentendrei polgárok által használt ingyenes parkolóhelyek számához a lehető legtöbbet közelítő parkolóhely a Beruházás kivitelezése alatt folyamatosan használható legyen. Ezen kötelezettségét a SPAR a Beruházási Megállapodás 5. sz. melléklet szerinti területen biztosítja. A SPAR a megépített parkolókat az Önkormányzat részére átadja, az Önkormányzat azokat a SPAR-tól üzemeltetés céljából átveszi.

A SPAR köteles arra, hogy az I./A Ütem Beruházás ingatlanoknál az építési terület átvétele után a SPAR Megsérült Ingatlant saját költségén lebontsa. A Felek megállapodnak abban, hogy a SPAR a SPAR Megsérült Ingatlant azt követően és abban az esetben bontja el, ha az I./A Ütem Beruházás tekintetében a végleges építési engedélyek kiadásra kerültek.

#### Régészeti, talajszennyezettségi, közmű kockázatok, rendelkezések

A Beruházási Megállapodás az alábbiak szerint kezeli a terület fejlesztésével összefüggésben esetlegesen felmerülő régészeti, illetve talajszennyezettségi kockázatokat, mint a felek előtt egyelőre ismeretlen tényezőket.

Amennyiben az adott Ütem területén környezeti károk és / vagy talajszennyezettség és / vagy szemétkódás található, azt az Önkormányzat köteles 180 (egyszáznyolcvan) naptári napon belül, a vonatkozó jogszabályi előírásokat figyelembe véve eltávolíttatni, vagy saját költségén eltávolítani, amennyiben erre ezen határidőben nem tud sor kerülni, a Beruházási Megállapodástól a SPAR jogosult elállni, azonban a felek a környezeti károk/talajszennyezettség kérdését mindkét fél érdekkörén kívül eső körülménynek tekintik, így az Önkormányzat a SPAR-nál már felmerült károk és költségek megtérítésére nem vállal kötelezettséget.

Amennyiben adott Ütem megvalósításához szükséges ingatlanokon olyan régészeti lelőhely található, amelynek feltárása 180 (egyszáznyolcvan) naptári napos időtartamot meghaladja – ezzel akadályozva a kivitelezést – a SPAR jogosult a Beruházási Megállapodástól elállni. A régészeti leletek fellelése a területen nem vonható az Önkormányzat érdekkörébe, így az Önkormányzatot ilyen esetben szintén nem terheli kártérítési felelősség.

A SPAR a földalatti létesítmények (így különösen a Beruházással érintett területek alatti közművek, csatornák, távhővezetékek, telekommunikációs vezetékek, egyéb technikai létesítmények stb.) csak olyan mértékű áthelyezésére (kiváltására) köteles, amely a Beruházás adott Ütemének az önálló megvalósításához a hatósági előírásokban meghatározottaknak megfelelően kifejezetten és feltétlenül szükséges, illetve elegendő és csak a Beruházás adott Üteméhez szükséges mértékben végez csatorna/árok/útépítést.

A SPAR Beruházás keretében létrejövő vagyonelemeket a SPAR az adott vagyonelemre vonatkozó Használatbavételi Engedély / Forgalmahelyezési Engedély véglegessé válását követő 5. év elteltét követő 15 napon belül az Önkormányzatra átruházza és az Önkormányzat ezen vagyonelemeket megszerzi mindösszesen 5 000 000,- Ft + ÁFA, ellenérték ellenében, mely kiadás fedezetéről a 2024. évi költségvetés tervezésekor kell rendelkezni.

#### A földhasználati díjra vonatkozó rendelkezések:

A SPAR egyrészről a Ráépítési Megállapodás alapján, illetve a Beruházási Megállapodás V. fejezet 1.3 pontja szerint az I. Ütem fejlesztési terület használatáért a Felépítmény ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséig az építési engedély kézhezvételétől a felépítmény létrejöttéig terjedő időtartamra alapítandó földhasználati jogért havi 800.000 Ft, azaz nyolcszázézer Ft/hó (jogszabály szerint Áfa mentes) összegű földhasználati díjat fizet. Ezen földhasználati díj magában foglalja a kivitelezés megvalósításához szükséges közterületek szükségszerű igénybevételének ellenértékét is.

A felek megállapodása alapján a SPAR felépítmény mint épület tulajdonjoga elválik az önkormányzati földterület tulajdonjától, így a felek földhasználati jogot alapítanak a SPAR felépítmény mindenkorai tulajdonosa és birtokosa javára, nemcsak a SPAR felépítmény alatti földterületre, hanem a teljes Önkormányzati Földterületre is, mert az szükséges a felépítmény rendeltetészerű használatához.

A Felépítmény ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően ennek megfelelően a Földhasználati Szerződés alapján fizetendő havi földhasználati díj mértéke szintén 300,- azaz háromszáz Ft/m<sup>2</sup>/hó, de legfeljebb összesen 800.000 Ft, azaz nyolcszázézer Ft/hó (jogszabály szerint Áfa mentes). Épületfeltüntetési vázrajz alapján (terv szerint I/A ütem: ~2440 m<sup>2</sup>, I/B ütemmel bővítve: ~2940 m<sup>2</sup>) kerül kiszámításra. A SPAR ajánlatában foglaltakkal egyezően mind az I. ütem Beruházás, mind a II. ütem Beruházás tekintetében fizetendő földhasználati díj összege 300,- azaz háromszáz Ft/ m<sup>2</sup>/hó, de legfeljebb összesen az I. ütem Beruházásra és a II. ütem Beruházásra együttesen 800.000 Ft, azaz nyolcszázézer Ft/hó (jogszabály szerint Áfa mentes).

### Kötbérfizetési kötelezettség

Amennyiben a SPAR neki felróható okból nem nyújtja be szerződéses határidőben az I./A Ütem Beruházás és / vagy I./B Ütem Beruházásra vonatkozó építési engedélyek és / vagy használatbavételi engedélyek iránti kérelmeket a Beruházási Megállapodásban előírt tartalommal az illetékes hatóságokhoz, abban az esetben a SPAR késedelmi kötbér fizetésére köteles, melynek mértéke minden késedelemmel érintett nap után 100.000 Ft, azaz egymázezer forint.

Amennyiben a Beruházási Megállapodás teljesítése az I./A Ütem Beruházás esetén a SPAR szerződésszegése következtében hiúsul meg, a SPAR meghiúsulási kötbér fizetésére köteles, melynek mértéke 50.000.000 Ft, azaz ötvenmillió Forint.

### Konkurenciavédelmet biztosító rendelkezések:

- Az Önkormányzat a SPAR részére a SPAR által az Önkormányzat részére átadott területeken, beleértve a SPAR Megsérült Ingatlan földterületét is, konkurenciavédelmet biztosít, ennek keretében a II. Ütem Beruházás területén a SPAR előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül semmilyen al- vagy felépítményt sem ideiglenes, sem végleges jelleggel nem helyezhet el, mely alól kivételt képeznek a művészeti, kulturális vagy gasztronómiai tárgyú vagy célú, valamint az Önkormányzat hivatalos éves fesztiválprogramjában szereplő vagy ahhoz kapcsolódó ideiglenes rendezvényekhez kapcsolódó ideiglenes jellegű felépítmények.
- II. Ütem kapcsán, amennyiben a II. Ütemben nem SPAR áruház, hanem kizárólag zöldfelületi fejlesztés (közpark) kerül megvalósításra, akkor a területen található felépítmények kisajátítása költségeinek viselését a SPAR abban az esetben vállalja, ha az Önkormányzat 20 évre szavatolja, hogy a területen közpark működik és erre tekintettel a területen a fenti konkurenciavédelmet is biztosítja a SPAR részére erre az időtartamra.
- A Beruházási Megállapodásban a felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az I./A Ütem Beruházás megvalósul, de a II. Ütem Beruházás meghiúsul (a II. Ütem Beruházás megvalósítását a Felek a Beruházási Megállapodás IV. Fejezet 5. pontja szerint tekintik meg nem valósultnak), az Önkormányzat vállalja, hogy a II. Ütem Beruházás meghiúsulását követő 10 (tíz) éven keresztül a II. Ütem Beruházás területét nem idegeníti el és / vagy bocsátja bármilyen jogcímen használatra olyan személynek, aki élelmiszerkereskedelmet kíván ezen a területen folytatni, vagy a létesítendő felépítményt ilyen célra kívánja maga hasznosítani vagy ezt harmadik személy részére hasznosítás céljából átadni és a fenti 10 (tíz) éves határidő eltelte után további 5 (öt) éven keresztül sem jogosult az Önkormányzat adásvétel jogcímen kívül semmilyen jogcímen harmadik személy használatába adni élelmiszerkereskedelem folytatása céljából.

### Egyéb rendelkezések:

A Beruházási Megállapodás a fejlesztés megvalósulásának gazdasági okból történő lehetetlenülését is kezeli, ennek keretében rögzítésre került, hogy amennyiben a kivitelezés megkezdése előtt nyilvánvalóvá válik, hogy az I./A Ütem kivitelezésének költségei meghaladják a nettó 5 500 000 EUR, azaz Ötmillió-ötszáz ezer euró összeget (2022-es áron, mely összeg a kivitelezés megkezdéséig indexálásra kerül), illetve az I./B Ütem kivitelezésének költségei meghaladják a nettó 800 000,- EUR, azaz Nyolcszáz ezer euró összeget (2022-es áron, mely összeg a kivitelezés megkezdéséig indexálásra kerül). Fenti keretösszegek meghaladására a SPAR abban az esetben hivatkozhat, amennyiben igazolja, hogy a saját tendereztetési szabályzata szerint legalább 7 vállalkozót meghívott a tenderre, amelynek eredményeképpen egyetlen vállalkozó sem tett olyan ajánlatot, amely a beruházást a fenti keretösszeg(ek)en belül megvalósítja.

A SPAR a Beruházási Megállapodásban nyilatkozik Beruházási Megállapodás megszűnése esetére, hogy a Beruházási Megállapodás megkötése nem jelent joglemondást a SPAR részéről a Megsérült Ingatlan helyreállításával kapcsolatban, erre tekintettel pedig az Önkormányzat nyilatkozik, hogy a SPAR fenti jogfenntartásának Beruházási Megállapodásban való rögzítése nem jelenti a SPAR helyreállítási igényének Önkormányzat általi elismerését.

### Mellékletek:

Beruházási megállapodás és azok mellékletei

1. sz. melléklet: Beruházás Konceptióterve az I./A Ütem Beruházás, I./B Ütem Beruházás bemutatásával
2. sz. melléklet: I./A Ütem Telekalakítás vázrajza, I./B Ütem Telekalakítás helyszínrajza, I./A Ütem Végleges Telekalakítás helyszínrajza, II. Ütem TelekalakításA vázrajza
3. sz. melléklet: Ráépítési Szerződés tervezete (minta szöveg)
4. sz. melléklet: Földhasználati Szerződés tervezete (minta szöveg)
5. sz. melléklet: ideiglenes parkoló és forgalomtechnikai helyszínrajz

*Szentendre Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2016. (IX. 13.) önkormányzati rendelet 3/a sz. melléklet a Pénzügyi és Ellenőrző Bizottság feladatkörének 3. pontjában foglaltak alapján kérem, hogy a Bizottság az előterjesztést tárgyalja meg és véleményezze!*

*Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az alábbi határozati javaslatot fogadja el!*

## Határozati javaslat

Szentendre Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. elfogadja a határozat mellékletét képező Beruházási Megállapodást és mellékleteit és
2. felhatalmazza a Polgármestert, hogy az Önkormányzat képviseletében az aláírásig esetlegesen felmerülő, lényegi változást nem eredményező és az Önkormányzat számára többlet kötelezettségvállalást nem tartalmazó módosításokkal a Beruházási Megállapodást aláírja,
3. felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Beruházási Megállapodásban meghatározott tartalommal a Beruházási Megállapodásban meghatározott feltételek teljesülése esetén és határidőben a Beruházási Megállapodáshoz csatolt
  - a. Ráépítési Szerződést,
  - b. Földhasználati és parkolóhasználati jogot alapító szerződést aláírja, mely felhatalmazásra tekintettel a Ráépítési Szerződés, a Földhasználati és parkolóhasználati jogot alapító szerződés Önkormányzat nevében történő aláírásához ismételt képviselő-testületi felhatalmazás nem szükséges,
4. felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Beruházási Megállapodás jövőbeni részét képező MOL Szolgalmi Jogi Megállapodás előkészítésével kapcsolatos tárgyalást az Önkormányzat nevében és képviseletében lefolytassa és a megállapodást aláírja, mely felhatalmazásra tekintettel ezen Megállapodás Önkormányzat nevében történő aláírásához ismételt képviselő-testületi felhatalmazás nem szükséges;
5. felhatalmazza a Polgármestert, hogy az Önkormányzat nevében és képviseletében a Beruházás megvalósításához szükséges építési engedélyezési eljárásban, használatbavételi engedélyezési, forgalomba helyezési engedélyezési eljárásokban és egyéb, a Beruházás teljes megvalósításához szükséges, az Önkormányzat tulajdonában álló területeket érintő bármely egyéb hatósági eljárásokban a Beruházási Megállapodás szerződéses keretei között adja ki a vonatkozó engedélyeket, tulajdonosi hozzájárulásokat.
6. felkéri a polgármester, hogy a SZÉSZ módosítás költségeinek fedezetét biztosítsa bruttó 2.500.000 Ft összegben, mely a 2023. évi költségvetés Főépítész költséghely dologi kiadások során rendelkezésre áll,
7. felkéri a polgármester, hogy a telekalakítások költségeinek fedezetét biztosítsa bruttó 800.000 Ft összegben, mely a 2023. évi költségvetés Vagyongazdálkodási Iroda költséghely dologi kiadások során rendelkezésre áll,
8. felkéri a polgármester, hogy a MÁV-HÉV épület kisajátítás költségeinek fedezetét biztosítsa előzetes becslések szerint bruttó 54.000.000 Ft összegben, mely előirányzat a 2022. évi zárszámadás elfogadásakor képződő maradvány terhére biztosítható,
9. felkéri a polgármester, hogy a 400/16 és 400/17 hrsz-ú ingatlanokhoz kapcsolódó épületbontások költségeinek fedezetét biztosítsa bruttó 16.500.000 Ft összegben, mely az előirányzat a 2022. évi zárszámadás elfogadásakor képződő maradvány terhére biztosítható,
10. Előzetes Régészeti Dokumentáció: jelenleg nem ismert
11. egyetértőleg tudomásul veszi, hogy a SPAR Beruházás keretében létrejövő vagyonelemeket a SPAR az adott vagyonelemre vonatkozó Használatbavételi Engedély / Forgalombahelyezési Engedély véglegessé válását követő 5. év elteltét követő 15 napon belül az Önkormányzatra átruhazza és az Önkormányzat ezen vagyonelemeket megszerezze mindösszesen 5 000 000,- Ft + ÁFA ellenérték ellenében, mely kiadás fedezetéről az adott évet érintő költségvetés tervezésekor kell rendelkezni.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:**

- 1-2. pont 2023. május 31.
3. pont: 2025. május 31.
4. pont: 2024. május 31.
5. pont: folyamatos

**A végrehajtásért közvetlenül felelős:** Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda

Szentendre, 2023. március 14.

**Fülöp Zsolt**  
polgármester

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.  
Szentendre, 2023. március 14.

**dr. Schramm Gábor**  
jegyző

A költségelőirányzatok a 2023 évi költségvetésben a határozati javaslat 6-9. pontja szerint szerepelnek.  
Szentendre, 2023. március 14.

**Novák Andrea**  
pénzügyi irodavezető

Előkészítette:

**Kiss Gabriella**  
főépítész

**Alföldiné Petényi Zsuzsanna**  
irodavezető-helyettes

Ellenőrizte:

**Hámornyikné Csemeczki Zita**  
irodavezető