

Szám: 1-2/2017.

M e g h í v ó

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének *rendkívüli* ülését

2017. január 31-én (kedden) 17,00 órára összehívom.

Az ülésre tisztelettel meghívom.

Az ülés helye: Hegykő Község Önkormányzatának ülésterme

Javasolt napirendi pont:

1. Napirendi pont:

Együttműködési megállapodás jóváhagyása szállodaberuházás megvalósítására

Előadó: Szigethi István polgármester

2. Napirendi pont:

Előzetes tájékoztatás a Fertőhomok és Hidegség községek önkormányzatai képviselő-testületeivel együttes ülésen tárgyalásra kerülő napirendi pontokhoz

Előadó: Szigethi István polgármester

Az ülésen történő megjelenésére feltétlenül számítok. Tájékoztatom, hogy képviselői munkája ellátásának segítésére a polgármester, a jegyző és az önkormányzati hivatal munkatársai készséggel állnak rendelkezésére.

Hegykő, 2017. 01. 27.

Tisztelettel:


Szigethi István
polgármester



Előterjesztés az 1. napirendi ponthoz

Együttműködési megállapodás jóváhagyása szállodaberuházás megvalósítására

A Képviselő-testület 175/2016.(XII. 8.) határozatával megvalósíthatónak ítélve, szándékát fejezte ki az Önkormányzat tulajdonában lévő, a Fürdő utca folytatásában, jelenleg külterületi szántó művelési ágú ingatlan(ok)ból kialakítandó, mintegy 25 ezer m² területű építési telek értékesítésére, ötcillagos hotel beruházás céljára.

A beruházó képviselőjével az ülés óta további három személyes egyeztetésre került sor. Ezek eredményeként előkészítettünk egy megállapodástervezetet az Önkormányzat és a beruházó együttműködéséről. A tervezetet a beruházó változtatás nélkül elfogadta. Ennek megkötéséhez a Képviselő-testület jóváhagyása szükséges. Az együttműködési megállapodás tervezetét mellékeljük.

Decemberben megindítottuk a településrendezési eszközök (HÉSZ) módosítását. Az előzetes véleményezési szakasz január végén zárul. A módosítás legfontosabb feladata a 2,5 ha-os terület helyszínének kijelölése. A beruházó szándéka úgy változott, hogy ez a terület lehetőség szerint minél inkább déli irányban legyen kijelölve. Az Önkormányzati terület nagyjából a Kisérek utca végéig húzódik. Ez számunkra annyiban előnyös, hogy a telek kialakításához egyéb tulajdonosokkal nem kell egyeztetnünk.

Felvettük a kapcsolatot a Budavári Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Nonprofit Kft-vel, akiknél (a Forster Központ jogutódjaként) az előzetes régészeti dokumentáció (ERD) elkészítése megrendelhető (ennek feltétele meghatározott műszaki tartalmú tervdokumentáció bemutatása, hiszen ez határozza meg, hol kell a próbafeltárásokat elvégezni). Egy 4 ezer m²-es területre vonatkozóan 2-3 millió Ft-ra becsülték előzetesen (szóban) az ERD elkészítését. Átfutási ideje kb. 1,5 hónap.

Időközben a beruházó ajánlattételi eljárást bonyolított le a szállodát tervező cég kiválasztására, amely időközben megtörtént. Az ajánlatok közül előzetes tervekoncepciók alapján került sor a kiválasztásra.

TERVEZET

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

Hegykő Község Önkormányzata székhely: 9437 Hegykő, Iskola u. 1., adószám: 15367060-2-08, képviseli: Szigethi István polgármester, mint bérbeadó (a továbbiakban: **Önkormányzat**);

másrészről a

.... székhely:,, adószám: ..., képviseli: ... ügyvezető, mint beruházó (a továbbiakban: **Beruházó**)

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

I. AZ EGYÜTTMŰKÖDÉS TÁRGYA

1. Beruházó – jogi képviselője útján előterjesztett – 2016. november 29-én kelt szándéknyilatkozatában egy Hegykőre tervezett hotelprojekt megvalósításával kereste meg Önkormányzatot.
2. A szándéknyilatkozat egy jövőben, az Önkormányzat tulajdonában lévő külterületi szántó művelési ágú ingatlan(ok)ból kialakítandó, mintegy 25 ezer m² területű építési telek (a továbbiakban: ingatlan) megvásárlására, és azon egy 78 szobás, ötosillagos hotel (a továbbiakban: szálloda) megépítésére vonatkozik.
3. A szándéknyilatkozatban megfogalmazott beruházási célt Önkormányzat Képviselő-testülete 175/2016.(XII. 8.) határozatával megvalósíthatónak ítélve, szándékát fejezte ki az ingatlan kialakítására és értékesítésére.
4. Felek jelen megállapodásban együttműködési szándékukat fejezik ki a beruházási cél megvalósítása érdekében általuk kölcsönösen vállalt kötelezettségek teljesítésére.

II. ÖNKORMÁNYZAT KÖTELEZETTSÉGEI

1. Az ingatlant az Önkormányzat Hegykő Forrás utca, Hosszúkertek utca, Nádarató utca, és Kendszer utca nyugati irányú folytatásában lévő, jelenleg K-1_{Szk,Sp,V,Sz}- övezetbe sorolt, az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg külterületi szántó művelési ágú ingatlanokként nyilvántartott településrészén alakítja ki.
2. Önkormányzat a beruházás építésügyi szabályozási feltételeinek megteremtése érdekében 176/2016.(XII. 8.) képviselő-testületi határozatával – saját költségére - megindította a "község teljes közigazgatási területének" helyi építési szabályzatáról szóló 10/2007.(IX. 28.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) módosítására irányuló eljárást. A módosítás célja, hogy az övezet jelenlegi funkcióit megtartva, szállodaépítés lehetőségének biztosítása érdekében csökkenjen a kialakítható legkisebb teleknagyság, növekedjen az építménymagasság és a beépítettség mértéke.

3. Önkormányzat a módosuló HÉSZ-nek megfelelően - saját költségére - elvégezteti a szükséges telekalakításokat.
4. Önkormányzat - saját költségére - engedélyezteti a földhivatalnál az ingatlan más célú hasznosítását, továbbá megfizeti a földvédelmi járulékot, és eljár az ingatlan belterületbe csatolása érdekében.
5. Önkormányzat az ingatlan beépítésre szánt terület részén - saját költségén - elkészítteti az előzetes régészeti dokumentációt.
6. Önkormányzat tájékoztatja Beruházót, hogy az ingatlant a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése, továbbá a Képviselő-testület ennek felhatalmazása alapján megalkotott, az önkormányzati vagyonról szóló 4/2012. (II. 29.) önkormányzati rendelete szerint csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Ugyanezen törvény 14. § (2) bekezdése szerint, a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.
7. Önkormányzat a 6. pontban leírt versenyeztetési eljárás lebonyolítása érdekében önkormányzati rendeletében kialakítja annak eljárási rendjét.
8. A versenyeztetési eljárás során Felek a közművesítés nélküli ingatlan legalacsonyabb vételárát 15 euró + ÁFA/m² összegben határozzák meg.
9. Önkormányzat a versenyeztetési eljárás megindításáig elkészíti az ingatlan adásvételi szerződésének tervezetét. Az adásvételi szerződésben Önkormányzat biztosítékokat köt ki arra vonatkozóan, hogy az ingatlanon a szálloda határidőben megépül és szállodaként üzemel. Az adásvételi szerződés tervezetének elkészítése során, az abban foglalt feltételek meghatározására Beruházóval egyeztet.
10. A 2-5. pontokban leírtak szerint kialakított ingatlan 6-9. pontokban leírtak szerinti versenyeztetési eljárását Önkormányzat 2017. június 1-ig megindítja.

III. BERUHÁZÓ KÖTELEZETTSÉGEI

1. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan értékesítésére megindításra kerülő II/6-10. pontokban leírt versenyeztetési eljáráson részt vesz, és azon legalább 15 euró + ÁFA/m² összegű érvényes vételi ajánlatot tesz az ingatlan megvásárlása érdekében.
2. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan megvásárlását követően, azon – a 2016. november 29-én kelt szándéknyilatkozatában foglaltak szerinti feltételeknek megfelelő – ötcsillagos szállodát épít, amelyre legkésőbb napjáig jogerős használatbavételi engedélyt, valamint a szálláshely-szolgáltatásra szálloda szálláshelytípusra működési engedélyt szerez.
3. Az ingatlan közművesítését (víz, szennyvíz, elektronos energia, gáz, szilárd burkolatú út, kommunikáció, televízió) a rajta felépítendő szálloda által szükségeltetett kapacitásokkal Beruházó építi meg saját költségére.

4. Beruházó kijelenti, hogy az ingatlan megvásárlásához, közművesítéséhez, és a szálloda megépítéséhez, valamint két év időtartamú üzemeltetéséhez szükséges mintegy 8,5 millió EUR pénzügyi forrás rendelkezésére áll.
5. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan adásvételi szerződésének megkötését megelőzően, már jelen megállapodás megkötését követően megrendeli az ingatlanra tervezett szálloda vázlattervének elkészítését, amely Önkormányzat részére történő átadásának határideje 2017. napja. A vázlattervnek alkalmasnak kell lennie arra, hogy az alapján Önkormányzat az ingatlan előzetes régészeti dokumentációját megrendelhesse.
6. A III/5. pontban leírt vázlattervnek arra is alkalmasnak kell lennie, hogy azt a – Fertő-táj világörökségi területén eljáró - területi tervtanács előzetesen véleményezhesse.
7. Beruházó tudomásul veszi, hogy Önkormányzat a II/5. pontban leírt előzetes régészeti dokumentációt kizárólag az annak elvégzésére alkalmas vázlatterv alapján áll módjában elkészíttetni.
8. Beruházó azt is tudomásul veszi, hogy az ingatlanon kizárólag olyan szálloda épülhet, amely tervdokumentációjának építéshatósági engedélyezését a – Fertő-táj világörökségi területén eljáró - területi tervtanács támogatja.

IV. A MEGÁLLAPODÁS MEGSZŪNÉSE

1. Jelen megállapodás megszűnik, amennyiben Beruházó a III/5. pontban leírt vázlattervet határidőben nem adja át Önkormányzat részére. A megállapodás megszűnik abban az esetben is, ha Önkormányzat az ingatlan értékesítésére a II/10. pontban leírt időpontig nem indítja meg a versenyeztetési eljárást.
2. A megállapodás megszűnik abban az esetben is, ha a szálloda megépítését a – Fertő-táj világörökségi területén eljáró - területi tervtanács nem támogatja, vagy a HÉSZ módosításáról a II/2. pontban leírtak szerint az Önkormányzat Képviselő-testülete – a véleményező szervezetek hozzájáruló nyilatkozata hiányában - nem tud rendeletet alkotni.
3. A megállapodás megszűnik akkor is, ha az előzetes régészeti dokumentáció elkészítése során további régészeti feltárások válnak szükségessé, valamint, ha a földhivatal a II/4. pontjában leírtak szerint a más célú hasznosítást vagy a belterületbe csatolást nem engedélyezi.
4. A megállapodás végül megszűnik akkor is, ha Beruházó az ingatlant nem vásárolja meg.
5. Amennyiben Önkormányzat a jelen megállapodásban vállalt kötelezettségeit határidőben teljesíti, de Beruházó az ingatlant mégsem vásárolja meg, vagy jelen megállapodás III. pontjában vállalt kötelezettségeit egyoldalúan nem teljesíti, Önkormányzat kártérítésként jogosult a kötelezettségei teljesítése során szükségszerűen felmerült, igazolható költségeinek (különösen: telekalakítási költségek és díjak, előzetes régészeti dokumentáció elkészítése érdekében felmerülő költségek és díjak, földvédelmi járulék, jogi tanácsadás költségei) megtérítésére.
6. Amennyiben Beruházó a jelen megállapodásban vállalt kötelezettségeit határidőben teljesíti, de az ingatlant mégsem tudja megvásárolni, mert Önkormányzat a jelen megállapodás II.

pontjában vállalt kötelezettségeit egyoldalúan nem teljesíti, Beruházó kártérítésként jogosult a kötelezettségei teljesítése során szükségszerűen felmerült, igazolható költségeinek (különösen: vázlattevé készítés, jogi tanácsadás költségei) megtérítésére.

V. EGYÉB FELTÉTELEK

1. Felek kijelentik, hogy az általuk vállalt kötelezettségek teljesítéséről, illetve az ennek során esetlegesen fellépő akadályokról, továbbá a kötelezettség teljesítését késleltető tényezőkről, azok felmerülését követően tájékoztatják egymást.
2. Felek kijelentik, hogy részükről kapcsolattartásra kijelölt személyek:
 - a) Önkormányzat részéről:, Tel.:, e-mail:
 - b) Beruházó részéről:, Tel.:, e-mail:
3. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
4. A jelen megállapodás teljesítéséből eredő bármely esetleges jogvitát a felek megkísérik békés úton rendezni. Ennek sikertelensége esetén – a pertárgy értékétől függően – alávetik magukat a Soproni Járásbíróság, ill. a Győri Törvényszék kizárólagos illetékességének.
5. Jelen megállapodást Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete .../2017. (I. ...) határozatával hagyta jóvá.

Felek jelen megállapodást átolvásták, értelmezték, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Hegykő, 2017. február ...

.....
ÖNKORMÁNYZAT

.....
BERUHÁZÓ