

MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől: **Üllő Város Önkormányzata**

székhelye: 2225 Üllő, Templom tér 3.

adószáma: 15730679-2-13

statisztikai számjele: 15730679-8411-321-13

bankszámláját vezető pénzüintézet: OTP Bank Nyrt.

bankszámlaszáma: 11742056-15392141-10200005

képviselésében: Kissné Szabó Katalin polgármester

mint megrendelő (a továbbiakban: "Megbízó")

másrészről: a **VÁROSFELJESZTÉS Zrt.**

székhelye: 1075 Budapest, Madách Imre út 2-6. II.lh. 6. em. 57

cégjegyzékszám: 01-10-043457

adószáma: 12263675-2-41

bankszámláját vezető pénzüintézet: OTP Bank Nyrt.

bankszámlaszáma: 11709002-20580999-00000000

képviselésében: Dr. Bajnai László vezérigazgató

mint Megbízott (a továbbiakban: "Megbízott")

együttesen Szerződő Felek között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Előzmények

1.1. Az Integrált Városfejlesztési Stratégiának megfelelően Üllő Város Önkormányzatának célja a gazdasági versenyképesség erősítése keretében új, térségi jelentőségű ipari területek kialakítása, és ennek érdekében hatékony befektetés-ösztönző tevékenység folytatása.

1.2. Az ITS alapján az Önkormányzat 2014-2020 fejlesztési időszakra vonatkozó stratégiai céljain belül prioritás az iparfejlesztés, az ehhez szükséges befektetés ösztönzés valamint a megvalósítást lehetővé tevő szervezeti és finanszírozási eszköztár kialakítása.

1.3. Üllő Város Önkormányzata 26 hektár nagyságú egybefüggő területtel rendelkezik az ITS-ben iparfejlesztés céljára kijelölt akcióterületen.

1.4. Üllő Város Önkormányzatának célja olyan munkahelyteremtő fejlesztés (a továbbiakban: *Fejlesztési akció*) elindítása a finanszírozási eszközök biztosításához és a befektetések megszervezéséhez szükséges potenciális partnerekkel történő együttműködés kialakításával, ami az 1.3. pontban említett, 26 hektár nagyságú, önkormányzati tulajdonú területen (a továbbiakban: *Akcióterület*) világszinten versenyképes ipari vállalkozások munkahelyeket teremtő térségi jelentőségű befektetései megvalósítását mozdítja elő, és lehetőség szerint elősegíti, hogy hatásai révén a vele szomszédos 186 hektáros területen (a továbbiakban: *Akcióterület bővítési területe*) - az M0 gyorsforgalmi út, a 400-as számú út, a település beépített területe valamint déli közigazgatási határa között - is versenyképes ipari tevékenységet folytató ipari vállalkozások befektetései révén valósuljanak meg további munkahelyteremtő beruházások.

1.5. A jelen szerződés megkötése előtti időszakban a Városfejlesztés Zrt a Megbízóval együttműködve beazonosította a megvalósítást lehetővé tevő potenciális finanszírozási eszközöket, és elindította az együttműködést munkahelyteremtő beruházások megvalósításához szükséges befektetők eléréséhez és mozgósításához szükséges potenciális partnerekkel.

1.6. A HIPA-val folytatott egyeztetés alapján, a HIPA által megfogalmazott kérdések megválaszolásával a Városfejlesztés Zrt elkészítette a Megbízóval egyeztetett, "*ÜLLŐ DÉLI IPARI TERÜLET, Vezetői tájékoztató és első befektetői információs dokumentum*" című dokumentációt, amit a fejlesztés és a befektetés szervezés kiinduló alapidokumentumaként eljuttatott a HIPA, valamint a legfontosabb potenciális állami és önkormányzati partnerek részére. (1. sz. Melléklet)

1.7. A megvalósításhoz szükséges pénzeszközök biztosítására alkalmas potenciális partnerekkel folytatott egyeztetések arra a következtetésre vezettek, hogy a 2014-2020 időszakban felhasználható vissza nem térítendő támogatásokra nem lehet építeni a versenyképes ipari termelési tevékenységet folytató befektetők által történő munkahelyteremtő beruházások műszaki-infrastrukturális, fizikai és építési jogi előfeltételeit megteremtő fejlesztések finanszírozását. A 2016. július 22-én kelt "*Befektetés ösztönzést megalapozó terv Üllő új ipari területeinek kialakítása érdekében*" (a továbbiakban: *Befektetés ösztönzést megalapozó terv*) című fejlesztési dokumentumnak az *Akcióterületre* vonatkozó számításai szerint az *Akcióterület* fejlesztésének eredményeként várható jelentős nyereség valamint az *Akcióterület* lokalizációja tükrében várható befektetői érdeklődés alapján, a potenciális hitelezőként számításba vett pénzintézetekkel folytatott előzetes egyeztetések szerint lehetőség van arra, hogy az akcióterület fejlesztése hitelből kerüljön megvalósításra.

1.8. 2016. októbere és a jelen szerződés között eltelt időszakban a Városfejlesztés Zrt a Megbízóval együttműködve beazonosította azt az önkormányzati és állami partneri kört, amely a leginkább elősegítheti a Fejlesztési akció megvalósítását, és az "*ÜLLŐ DÉLI IPARI TERÜLET, Vezetői tájékoztató Pest megye Önkormányzata részére*" (2. sz. Melléklet) című dokumentáció megküldésével, illetve egyeztetés keretében történő bemutatásával elindította az együttműködés kialakítását.

1.9. Az 1.5., 1.6., 1.7. és 1.8. pontban említettek alapján a Városfejlesztés Zrt javaslatot fogalmazott meg Megbízó részére a fejlesztés megvalósításának konstrukciójára és a komplex projekt-előkészítés következő lépéseire, amit Megbízóval 2017. május 10-én egyeztetett.

2. A szerződés tárgya

Megbízó megbízza Megbízottat, hogy az 1. pontban említett előzmények alapján, a 3. pontban meghatározott feladatok elvégzésével, a Megbízó érdekében eljárva, komplex projekt előkészítési tanácsadási tevékenységgel, valamint ennek keretében a hitelfinanszírozási konstrukciót és a megvalósításhoz nélkülözhetetlen szervezeti megoldás kialakítását megalapozó, *Döntés előkészítő komplex fejlesztési akcióterv* (a továbbiakban: *Döntés előkészítő akcióterv*) kidolgozásával segítse elő az 1.4. pontban említett cél elérését. Megbízott a megbízást elfogadja.

3. Megbízott feladatai

Jelen szerződésnek megfelelően Megbízott feladatait képezik az alábbiak:

3.1. Egyeztetések lebonyolítása az állami befektetési ügynökséggel (HIPA) a tervezett fejlesztés megismertetése és befektetők keresése érdekében.

3.2. A HIPA, illetve az általa hozott befektetők Megbízó felé irányuló kérdései megválaszolásának komplex szakmai előkészítése a Megbízónál rendelkezésre álló, illetve általa beszerezhető adatok és információk pontosságával és mélységében.

3.3. Az 1.8. pontban említett partneri körrel, illetve tanácsadóikkal, szakmai munkatársaikkal, szervezeteikkel szakmai egyeztetések folytatása, valamint Megbízó részéről folytatott politikai, illetve hivatali egyeztetések szakmai támogatása, előkészítése a *Fejlesztési akció* megvalósításának előkészítése érdekében.

3.4. A *Fejlesztési akció* megvalósításának előkészítése érdekében közmű egyeztetések folytatása az *Akcióterület* és az *Akcióterület bővítési területe* közmű ellátásához szükséges szolgáltatókkal.

3.5. Az *Akcióterületre* és az *Akcióterület bővítési területére* vonatkozóan a *Befektetés ösztönzést megalapozó tervben* foglaltaknak megfelelően, valamint a 3.1-4. pontokban említetteknek megfelelően *Döntés előkészítő akcióterv* készítése a *Fejlesztési akció* megvalósítására az *Akcióterületen* az alábbi tematika szerint:

3.5.1. Operatív fejlesztési koncepció

3.5.1.1. Értékesítési stratégia megfogalmazása az *Akcióterületen* kialakításra és értékesítésre kerülő ingatlanok tervezett struktúrájának pontosításával, a várható értékesítési bevételek pontosításának megalapozása érdekében különböző értékesítési hipotézisek szerinti alapváltozatokban (3-4 változat maximum), a célterületbe jelenleg még beékelődő magántulajdonú ingatlanok figyelembe vételével (megszerzésükkel vagy anélkül), a HIPA szakembereivel lebonyolításra kerülő egyeztetések figyelembevételével.

3.5.1.2. Az *Akcióterület* építési telkeit kiszolgáló út- és közmű hálózatra vonatkozóan a *Befektetés ösztönzést megalapozó tervben* meglévő szakági előtervek és a szolgáltatókkal a 3.4. pont szerint lebonyolításra kerülő egyeztetések alapján az említett előtervek aktualizálása a 3.5.1. pontban említett értékesítési stratégiának megfelelő alternatívákban, az *Akcióterület bővítési területén kialakításra kerülő* hálózatok csatlakoztatására alkalmasan, a várható fejlesztési kiadások meghatározásának alapjául szolgáló költségbecslések pontosítása és a jelen szerződés szerinti *Döntés előkészítő akcióterv* Pénzügyi koncepciójának megalapozása érdekében.

3.5.2. Pénzügyi koncepció

3.5.2.1. A megvalósítás előzetes és indikatív jellegű pénzügyi forgatókönyvének elkészítése a *Fejlesztési akció* megvalósítása során várható fejlesztési kiadások és fejlesztési bevételek pontosításával (aktualizált tervszámok meghatározása) a 3.5.1.2. pontban említett aktualizált előtervek alapján, a 3.5.1.1. pont szerinti Értékesítési stratégiának megfelelő alapváltozatokban; továbbá az *Akcióterület bővítési területére* vonatkozóan előrevetített fejlesztés prognosztizált tervszámainak előzetes fejlesztési akcióterv szintű aktualizálása.

3.5.2.2. Szervezeti javaslat a megvalósításra alkalmas, hitelképes projektársaságra, tőkenagyságának és tőke-összetételének meghatározására vonatkozóan.

3.6. A 3.5.2.1. pontban említett aktualizált tervszámok alapján a javasolt hitelezési feltételrendszer, a legfontosabb paraméterek kialakítása (a 3.5.1.1. pontban említett Értékesítési stratégiának és az annak megfelelő műszaki variációk szerint esetleg több változatban) A hitelezési feltételrendszer része többek között: saját erő, hitel, futamidő, folyósítási feltételek, esetleges biztosíték.

3.7. A 3.5. és a 3.6. pontban említett háttéranyagok alapján előzetes konzultáció 5-6 potenciális hitelező bankkal, az írásbeli vélemények, előzetes ajánlatok értékelése.

3.8. A bankok visszajelzése alapján aktualizált hitelezési feltételrendszer meghatározása a 3.5. és a 3.6. pontokban foglaltak aktualizálásával.

3.9. Javaslat a további, részben önkormányzati lépésekre a hitelezhetőség szempontjából

3.10. A potenciális hitelező bankok megversenyeztetéséhez a tartalmi szempontok előzetes és indikatív jellegű meghatározása.

4. További közreműködő bevonása

4.1. Megbízott jelen szerződés teljesítésébe további közreműködőt vonhat be

4.2. Megbízott által a jelen szerződés teljesítésébe bevonni tervezett további közreműködők elsősorban:

4.2.1. A 3.6., 3.7., 3.8., 3.9., 3.10. pontokban említett pénzügyi feladatok elvégzésére, valamint a 3.1-5. pontokban említett egyeztetések és operatív fejlesztési tervezés 3.6-10. pontokban említettekhez kapcsolódó részére bevonni tervezett közreműködő: Koltai József (K&K-PRO Finanszírozási Továbbképző Intézet)

4.2.2. A 3.1-5. pontokban említett egyeztetések és operatív fejlesztési tervezés közmű szakági feladatai vonatkozásában bevonni tervezett közreműködő: Dima András okl. mérnök, egyetemi mestertanár (Dima Kft)

4.2.3. A 3.1-5. pontokban említett egyeztetések és operatív fejlesztési tervezés közlekedési szakági feladatai vonatkozásában bevonni tervezett közreműködő: Dr Macsinka Klára egyetemi docens (MOBIL CITY Kft.)

5. A megbízás tartama

Jelen Megbízási Szerződés az aláírás napján lép hatályba. Jelen Megbízási Szerződést Szerződő Felek a feladat folyamatos ellátásának érdekében határozott időre kötik, az aláírás napjától 6 hónap időtartamra.

6. Díjazás

6.1. A 3. pontban meghatározott feladatok ellátásáért Megbízottat összesen nettó 9.900.000,- Ft + 27 % ÁFA = bruttó 12.573.000,-Ft, azaz bruttó tizenkétmillió-ötszázhetvenháromezer Ft megbízási díj illeti meg.

6.2. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a megbízási díj 5.1. pontban említett összege hat egyenlő részben havonta kerül kifizetésre havi 1.650.000,- Ft + 27 % ÁFA = bruttó 2.095.500 Ft összegben, Megbízott számlája ellenében.

6.3. A 6.2. pontban említett számlák esedékessége a következő:

1. számla: a jelen szerződés aláírása után egy hónappal
2. számla: a jelen szerződés aláírása után két hónappal
3. számla: a jelen szerződés aláírása után három hónappal
4. számla: a jelen szerződés aláírása után négy hónappal
5. számla: a jelen szerződés aláírása után öt hónappal
6. számla: a jelen szerződés aláírása után hat hónappal

7. Megbízási díj tartalma

Szerződő Felek kijelentik, hogy a megbízási díj magában foglalja a megbízással felmerült összes költséget.

8. Fizetési feltételek

Megbízó 15 napos fizetési határidővel, Megbízott bankszámlájára történő utalással egyenlíti ki Megbízott 5. pontban említett számláit.

9. Együttműködés és szakmai kapcsolattartás

9.1. Szerződő felek folyamatosan együttműködnek jelen szerződés végrehajtása érdekében, és Megbízó az adatszolgáltatása keretében minden az Önkormányzatnál meglévő, illetve általa megszerezhető, jelen szerződés teljesítése szempontjából releváns adatot, információt, tervet, dokumentumot a részteljesítéseknek megfelelő ütemben átad Megbízott részére.

9.3. Szakmai kapcsolattartás:

Megbízó részéről: Kissné Szabó Katalin polgármester
Virág Andrea aljegyző

Megbízott részéről: Dr. Bajnai László vezérigazgató

10. A szerződés módosítása

A szerződést Szerződő Felek csak írásban, közös megegyezéssel, a jelen szerződést aláíró mindkét szerződő fél egyetértésével módosíthatják. A jelen szerződés módosítását a jelen szerződést aláíró Szerződő Felek bármelyike kezdeményezheti. A Szerződő Felek kötelesek a szerződés módosítását kezdeményezni, ha az időközben felmerült körülmények a teljesítést veszélyeztetik.

11. Egyéb kérdések

Jelen szerződés által nem szabályozott kérdésekben a PTK rendelkezéseit kell alkalmazni.

A jelen szerződést Szerződő Felek közösen elolvasták és értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Üllő, 2017. június " "

Megbízó

Megbízott

JAVASLAT A KOMPLEX PROJEKT ELŐKÉSZÍTÉS KÖVETKEZŐ SZAKASZÁRA

A hitelfinanszírozás biztosítása és befektető(k) szerzése érdekében a hitelfinanszírozási konstrukciót és a megvalósításhoz nélkülözhetetlen projektársaság megalakítását megalapozó komplex fejlesztési terv elkészítése szükséges a "26 hektáros" önkormányzati célterületre (célterület) összpontosítva (I. ütem), egyben a 186 hektáros bővítési terület fejlesztésének (II. ütem) megalapozásaként.

A hitelfinanszírozási konstrukciót és a megvalósításhoz nélkülözhetetlen projektársaság megalakítását megalapozó komplex fejlesztési terv

Értékesítési stratégia megfogalmazása a célterületen kialakításra és értékesítésre kerülő ingatlanok tervezett struktúrájának és a várható értékesítési bevételeknek a pontosításával különböző értékesítési hipotézisek szerinti alapváltozatokban (3-4 változat maximum), a célterületbe jelenleg még beékelődő magántulajdonú ingatlanok figyelembe vételével (I. ütemben történő megszerzésükkel vagy anélkül), a HIPA szakembereivel lebonyolításra kerülő egyeztetéseknek megfelelően.

A fejlesztési kiadások pontosítása az I. ütem építési telkeit kiszolgáló út- és közmű hálózatra vonatkozó szakági előtervek és költségbecslések pontosítása a szolgáltatókkal lebonyolításra kerülő egyeztetéseknek és a célterületen kialakításra és az értékesítési stratégiának megfelelő alternatívákban, a II. ütem hálózatainak csatlakoztatására alkalmasan, a megvalósítás pénzügyi forgatókönyvének és a következő fázisban kidolgozásra kerülő, engedélyezési terv mélységű, döntéselőkészítő szakági tanulmányterveknek a megalapozása érdekében.

A megvalósítás pénzügyi forgatókönyvének elkészítése: az I. ütem megvalósítása során várható fejlesztési kiadások és fejlesztési bevételek pontosítása (aktualizált tervszámok meghatározása) az értékesítési stratégia szerinti alapváltozatokban, a II. ütem aktualizált tervszámainak előzetes fejlesztési akcióterv szintű meghatározásával.

Szervezeti javaslat a megvalósításra alkalmas, hitelképes projektársaságra.

Az aktualizált tervszámok alapján a javasolt hitelezési feltételrendszer, a legfontosabb paraméterek kialakítása (a műszaki variációknak megfelelően esetleg több változatban) A hitelezési feltételrendszer része többek között: saját erő, hitel, futamidő, folyósítási feltételek, esetleges biztosíték

A fenti háttéranyag birtokában (mely elkészülte szintén a megbízási szerződés tárgya) előzetes konzultáció minimum 5-6 potenciális hitelező bankkal, az írásbeli vélemények, előzetes ajánlatok értékelése

A bankok visszajelzése alapján aktualizált hitelezési feltételrendszer meghatározása

Javaslat a további, részben önkormányzati lépésekre a hitelezhetőség szempontjából

A potenciális hitelező bankok megversenyeztetéséhez a tartalmi szempontok előzetes és indikatív jellegű meghatározása.