

Szám: I/5-28/2022

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** Tata Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága 2022. november 30-án 8:00 órakor a Városháza dísztermében (2890 Tata, Kossuth tér 1.) megtartott rendkívüli ülésén

**Jelen vannak:** Boglári Zoltán elnök,  
Viczenáné Czégény Ágnes elnökhelyettes  
Gerébi Ákos bizottsági tag,  
Grépály András Zoltán bizottsági tag  
Gönczy Mihály bizottsági tag  
Horváthy Lóránt bizottsági tag  
Dr. Musicz László bizottsági tag  
Dr. Popovics Judit bizottsági tag  
Dr. Szabó Gábor bizottsági tag

**Az ülésre tanácskozási joggal meghívást kapott:**

Michl József polgármester  
Rigó Balázs alpolgármester  
Purgel Zoltán alpolgármester  
Dr. Horváth József jegyző  
Dr. Lantai Éva aljegyző  
Dr. Korencsi Melinda jegyzői kabinetvezető  
Stamler Jánosné könyvvizsgáló  
Tatai Német Nemzetiségi Önkormányzat Elnöke  
Tatai Lengyel Nemzetiségi Önkormányzat Elnöke

**Napirendi pontok előterjesztői, előadói:**

dr. Bakos Zsolt városépítészeti és vagyongazdálkodási irodavezető

Az ülésen a meghívottak közül megjelent: a mellékelt jelenléti íven szereplők.

**B o g l á r i Zoltán a bizottság elnöke** tisztelettel és szeretettel köszönti a Pénzügyi, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság tagjait az ülésen. Külön köszönti a megjelent képviselő társakat, a külső bizottsági tagokat, jegyző urat, meghívottakat és az irodavezetőket.

Megállapítja a határozatképességét, mivel a bizottság 9 tagjából 9 fő jelen van.

A Pénzügyi, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság üléséről készült jegyzőkönyv hitelesítőjének Gönczy Mihály bizottsági tagot kéri fel. Javasolja a következő döntés meghozatalát.

Tata Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a mai ülésről készült jegyzőkönyv hitelesítőjének Gönczy Mihály bizottsági tagot bízta meg.

A javaslattal a bizottság jelenlévő 9 tagjából, **egyhangú 9 igen szavazattal** egyetért és a következő határozatot hozza:

**Tata Város Önkormányzat Képviselő-testület**  
**Pénzügyi, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága**  
**175/2022.(XI.30.) határozata**  
**jegyzőkönyv hitelesítőjének kijelöléséről**

Tata Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a mai ülésről készült jegyzőkönyv hitelesítőjének Gönczy Mihály bizottsági tagot bízza meg.

**Határidő:** azonnal  
**Felelős:** Boglári Zoltán elnök

**B o g l á r i Zoltán a bizottság elnöke** javaslatot tesz az előzetesen megküldött I/5-27/2022. számú írásos meghívón szereplő napirend megtárgyalására, az alábbiak szerint:

1. Városfejlesztési megállapodás megkötése a SES Magyarország Korlátolt Felelősségű Társasággal  
**Előterjesztő:** Michl József polgármester  
**Előadó:** dr. Bakos Zsolt városépítészeti és vagyongazdálkodási irodavezető  
**Meghívott:** Schönhauer Andrea, a SES Magyarország Kft. ügyvezetője

mellyel a bizottság jelenlévő 9 tagjából, **egyhangú 9 igen** szavazattal egyetért és a következő határozatot hozza:

**Tata Város Önkormányzat Képviselő-testület**  
**Pénzügyi, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága**  
**176/2022.(XI.30.) határozata**  
**a bizottság 2022. november 30-i ülésének napirendjéről**

A Pénzügyi, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság a mai ülésén az előzetesen megküldött I/5-27/2022. számú írásos meghívón szereplő napirendet tárgyalja meg az alábbiak szerint:

1. Városfejlesztési megállapodás megkötése a SES Magyarország Korlátolt Felelősségű Társasággal  
**Előterjesztő:** Michl József polgármester  
**Előadó:** dr. Bakos Zsolt városépítészeti és vagyongazdálkodási irodavezető  
**Meghívott:** Schönhauer Andrea, a SES Magyarország Kft. ügyvezetője

**1. N A P I R E N D**

Városfejlesztési megállapodás megkötése a SES Magyarország Korlátolt Felelősségű Társasággal

**Előterjesztő:** Michl József polgármester  
**Előadó:** dr. Bakos Zsolt városépítészeti és vagyongazdálkodási irodavezető  
**Meghívott:** Schönhauer Andrea, a SES Magyarország Kft. ügyvezetője

**B o g l á r i Zoltán a bizottság elnöke** köszönti Schönhauer Andreát, a SES Magyarország Kft. ügyvezetőjét, érdeklődik, van-e kiegészítés, kérdés az előterjesztéshez.

**M i c h l József polgármester** elmondja, nem sikerült előbb lezárni a megbeszéléseket a cégvezetésével, ezért volt szükség a rendkívüli bizottsági ülésre. Többen emlékezhetnek, hogy az Interspar fejlesztésekor egy U alakú beépítést terveztek, viszont az akkori helyzet azt hozta, hogy első körben egy L alak épült meg. A cég képviselői, illetve ez az új társaság (SES Magyarország Kft.) azzal kereste meg az önkormányzatot, hogy szeretnék folytatni a beruházást és tovább bővítenék az üzletközpontot. A cég egy városfejlesztési megállapodás keretén belül tervezi megvalósítani a beruházást, ennek a részleteit tárgyalták az elmúlt hetekben.

**S c h ö n h a u e r Andrea, a SES Magyarország Kft. ügyvezetője** elmondja, a Kft. a SPAR csoport tagja, főként nagy alapterületű bevásárló központok üzemeltetésével foglalkoztak, az elmúlt években, ahogy változott a kereskedelem egy kicsit csökkentették azt az alapterületi elvárásukat, amivel eddig dolgoztak. Eddig 15.000 m<sup>2</sup> fölötti ingatlanokat menedzseltek, ezt módosították és levitték 10.000 m<sup>2</sup>-re. Ezek után elkezdtek felméri az ingatlanokat a világ minden táján, ahol retail park koncepcióval dolgoznak. A cégcsoport tagjai: Spar, Interspar, Eurospar, Ses, Hervis, Ausztriában van egy Maximarkt élelmiszerhálózat, illetve Aspiag, ami az osztrák piacon kívüli országokat koordinálja és felügyeli.

1954-re nyúlik vissza a Sparnak a története, a SES 1997 óta menedzsel és fejleszt nagy alapterületű bevásárló központokat, ami a Salzburgi Europarkkal indult a 30 bevásárlóközpont, ebből a 30-ból kettő retail park jellegű ingatlan. A legújabb nagy alapterületű bevásárlóközpont Aleja Ljubjanában épült két éve. Hat országban vannak jelen, és mindenhol sikeresen működnek. A fő kompetenciájuk egyértelműen maga az ingatlan fejlesztés és üzemeltetés, építészeti tanácsadás, bérbeadás és menedzsment. Nagyon fontos számukra, hogy multifunkcionális ingatlanokat fejlesszenek, ezt minden ingatlanukban megvalósítják, ez az Aleja-ban is így történt. Olyan különleges megoldásokat alkottak, pl.: tetőn egy hatalmas nagy sportpálya van, elképesztő élmelemeleket építettek be a tervezők. Az S-park márkavonaluk a retail park fejlesztésekkel tavaly márciusban nyílt kaposvári ingatlannal indult el. Jelenleg 5 S-park fejlesztés folyik, amelyek viszonylag előrehaladott állapotban vannak. Az elkövetkező években szeretnék ezt a számot 15-re felbővíteni.

A kaposvári ingatlan annak ellenére, hogy retail park elég speciális fejlesztéseket tartalmaz, pl.: játszótér, pihenőpark (marketing eseményeket valósítanak meg).

Új vonalon hoteleket is fejlesszenek 2022. nyarától, Európában az egyik legnagyobb projekt Bécsben van, ez a Seestadt Apern új városnegyed fejlesztés. A cég menedzseli és kezeli a teljes kiskereskedelmi ingatlanokat, a multifunkcionális projekten belül.

Fontosak számukra a különleges, egyedi üzletek és nagyon nagy gondot fordítanak a minőségre és a szolgáltatásokra. Fontos számukra, hogy visszaköszöjjön az eseményekben a kultúra, a klímavédelem, akár a fejlesztésekben a napelemek telepítése, és a környezettudatosság is fókuszban van.

A jövő bevásárlását úgy gondolják, hogy minden egy helyen érvényesül (bevásárlás, napi ügyintézés, kikapcsolódás).

Magyarországon az SES 25 éve van jelen és 1997-ben a budapesti euro park megnyitásával indult a működésük, majd a nyíregyházi corsot és a budapesti alle-t vették be a portfóliójukba. Üzemeltetik a Spar Magyarország budapesti irodaházát (Pávaház), valamint fejlesztették a retail parkot Kaposváron.

Indultak egy nemzetközi megméretetésen, ebből az anyagból is látszik, hogy egy jól felépített, szolgáltatásaiban gazdag retail parkjaik vannak, nagymértékben fókuszálnak a gyerekekre, családokra. Legsikeresebb aktivitásuk a „bíborligetben” kialakított nyári kertmozi volt, rengetegen látogattak el (volt olyan, hogy 350-400 ember nézte a filmet).

Tatán a meglévő L alakú koncepció egészülne ki egy fedett parkolóval a meglévő játszótér mellett, valamint egy 2000 m<sup>2</sup> alapterületű bérbe adható területtel bővítenék az ingatlant, ahol kettő mágnesebélőt helyeznének még el.

Az az elképzelésük, hogy megtartva a meglévő építészeti elemeket egy egységes bővítést alakítanának ki.

Jelenleg a tatai mellett a pécsi S-park fejlesztése is folyamatban van, ami pont ebben a státuszban van.

**G r é p á l y András Zoltán bizottsági tag** kérdése, hogy a fedett parkolón keresztül a tatai piac felé lesz gyalogos átjárás?

**S c h ö n h a u e r Andrea, a SES Magyarország Kft. ügyvezetője** elmondja, igen és ez a látványterveken is jól látszik. Erre nagyon figyeltek, hiszen ez külön kérése volt a főépítész asszonynak.

**H o r v á t h y Lóránt bizottsági tag** elmondja, nagyon örül annak, hogy a Spar annyi idősebb, mint ő, sőt Tata városi címét is akkor kapta.

Spar, Eurospar, Interspar, mit jelent ez a hármas?

**S c h ö n h a u e r Andrea, a SES Magyarország Kft. ügyvezetője** elmondja, ezek a márkanévek az üzletek méretére vonatkoznak. Vannak a Spar marketek (legkisebb), Spar szupermarket (klasszikus 600-800 m<sup>2</sup>), Eurospar (Magyarországon nem vezették be, Ausztriában működik, kb. 1500 m<sup>2</sup>), Interspar (5000 m<sup>2</sup> feletti egységek).

**B o g l á r i Zoltán a bizottság elnöke** elmondja, hogy nagyon örül, mint képviselő és mint két gyermekes apuka, hogy rendelkezik játszótérrel a terület, mert bevásárláskor ezt sokszor igénybe veszik. Ha jól látta a terveken az is fejlesztésre kerül.

**S c h ö n h a u e r Andrea, a SES Magyarország Kft. ügyvezetője** elmondja, igen azt is egy kicsit feltuningolják.

**B o g l á r i Zoltán a bizottság elnöke** kérdése, hogy a fedett parkoló rész tetején vannak a napelemek?

**S c h ö n h a u e r Andrea, a SES Magyarország Kft. ügyvezetője** elmondja, nem a napelemeket a bérbe adható területek tetején lesznek elhelyezve?

**B o g l á r i Zoltán a bizottság elnöke** kérdése, hogy a fedett parkolók mindenki számára használhatók lesznek vagy csak a vásárlóknak?

**S c h ö n h a u e r Andrea, a SES Magyarország Kft. ügyvezetője** elmondja, ez egy nyitott parkoló rész, ami mindenki számára használható. Az elmúlt időszakban a fedett parkolók iránti kereslet megnövekedett.

**dr. B a k o s Zsolt városépítészeti és vagyongazdálkodási irodavezető** elmondja, hogy a városfejlesztési megállapodás 8. pontjában, ahol a támogatási összeg átutalásáról van szó az időhatározó lemaradt, azaz 30 napon belül kerül sor az átutalásra.

**G e r é b i Ákos bizottsági tag** elmondja, a rendszerváltáskor kezdődött el az együttműködés a Spar-ral, akkor létesült az első üzlet Tatán. A 2000-es évek környékén kezdődött ennek a projektnek az előkészítése, több alvállalkozó is részt vett benne. 2006 nyarára állt össze az a projekt, ami ennek az áruháznak az elhelyezésével foglalkozott. Később változott a projekt kivitelezése a tervekhez képest, de arról már nem akar vitát nyitni, hogy jobb lett vagy rosszabb, mint az eredeti elképzelés. Az biztos, ha valaki a Május 1. út felől közelíti meg a jelenlegi épület együttest, akkor kicsit hiányérzete van. Korábban másként helyezkedett volna el és városi beruházás is lett volna ezen a területen, talán úgy lett volna kerek a történet.

Az elmúlt időszak bebizonyította, hiszen voltak viták a nagy bevásárlóközpontokkal kapcsolatban (rossz hatással vannak a helyi kereskedelemre), hogy az üzletközpont elnyerte a város lakóinak a tetszését.

Úgy gondolja, hogy ezzel a fejlesztéssel látvány szempontból is befejezhető lesz ez a projekt.

Egy dologra hívná fel a figyelmet, benne van a városfejlesztési megállapodásban is, hogy ennek a bevásárló központnak az illesztésében hiányzik a növényzet, főként az Új út felőli részen (gazdasági bejárat). Jó lenne, ha a helyi építési szabályzatban és a városképi rendeletben lévő előírásoknak megfelelően zárnák le a beruházást.

**S c h ö n h a u e r Andrea, a SES Magyarország Kft. ügyvezetője** elmondja, oda fognak rá figyelni és a tervekben is szerepelnek felkúszó növények (áruszállító részen, fedett parkoló részen), az ingatlan bővítésének a bal oldalán is lesznek növények elhelyezve. Mindenképpen az a cél, hogy szép is legyen és zöld is legyen.

**H o r v á t h y Lóránt bizottsági tag** elmondja, úgy gondolja, hogy ez a fejlesztés olyan mint egy lakmuspapír, megmutatja az irányt is. Tata város szempontjából ez nagyon pozitív dolog, hiszen hosszú távú lehetőséget lát a beruházó. Úgy gondolja, hogy nagyon komoly gazdasági elemzés után dönthettek a beruházás mellett. Ezt tudja elmondani az ország vonatkozásban is, a kaposvári, a pécsi, a szegedi fejlesztés mind azt mutatja, hogy jó úton halad az ország és sikeres lesz.

**B o g l á r i Zoltán a bizottság elnöke** kérdése, hogy a jelenlegi épül felülete is elég nagy, oda terveznek napelemeket?

**S c h ö n h a u e r Andrea, a SES Magyarország Kft. ügyvezetője** elmondja, jelenlegi szabályozás szerint 50 kW-os lehetőség van a telepítésre. Azért helyezik el most a bővítményre és a későbbiek folyamán változik az aktuális törvényi rendelkezés, akkor természetesen szeretnék bővíteni.

**V i c z e n á n é Czégény Ágnes elnökhelyettes** elmondja, számára az a tény, hogy a Spar fejleszt, azt mutatja, hogy bízik a vásárlóerőben, ebben a kritikus helyzetben. Bízik abban, hogy a jövőben javulni fognak a dolgok. Nyilván felmérték a helyzetet, kiértékeltek és optimistán döntöttek a beruházás megkezdéséről.

**S c h ö n h a u e r Andrea, a SES Magyarország Kft. ügyvezetője** elmondja, a fejlesztések során hosszú távú tervek vannak, nem rövidtávon nézik a gazdasági folyamatokat. Az a céljuk, hogy azokat a bérlőket, akiket pluszba itt a kínálat színesítése miatt hoznának, azok is jól működjenek. A város ellátottsága ez által javul, valamint a jelenlegi üzemanyag árak sem teszik mindenkinek lehetővé, hogy a szomszédos városban menjen mindenki bevásárolni.

Az is nagyon jó, hogy egy helyen van több üzlet, mert bár ezek egymás konkurenciái (Lidl, piac), de ez mind-mind a választék színesítése, bővítése miatt erősíti egymást.

**B o g l á r i Zoltán a bizottság elnöke** elmondja, hogy további kérdés, hozzászólás nem lévén **s z a v a z á s r a bocsátja** a SES Magyarország Kft. történő városfejlesztési megállapodás megkötéséről szóló határozati javaslatot

A Pénzügyi, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság javasolja a képviselő-testület számára, hogy

1. fogadja el az I/17-171/2022. számú előterjesztés 3. számú mellékletét képező, a Tata Város Önkormányzata és a SES Magyarország Kft. között kötendő városfejlesztési megállapodást,
2. hatalmazza fel a polgármestert a városfejlesztési megállapodás aláírására.

mellyel a bizottság jelenlévő 9 tagjából, **egyhangú 9 igen szavazattal** egyetért és a következő határozatot hozza:

**Tata Város Önkormányzat Képviselő-testület**  
**Pénzügyi, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága**  
**177/2022.(XI.30.) határozata**

**Városfejlesztési megállapodás megkötéséről a SES Magyarország Kft.-vel**

A Pénzügyi, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság javasolja a képviselő-testület számára, hogy

1. fogadja el az I/17-171/2022. számú előterjesztés 3. számú mellékletét képező, a Tata Város Önkormányzata és a SES Magyarország Kft. között kötendő városfejlesztési megállapodást,
2. hatalmazza fel a polgármestert a városfejlesztési megállapodás aláírására.

**Határidő:** 2022. november 30. Kt. ülés

**Felelős:** Boglári Zoltán bizottsági elnök

További kérdés, észrevétel, javaslat nem hangzik el, így **B o g l á r i Zoltán bizottsági elnök zárszavával** a bizottság a mai munkáját a 8:42-kor befejezi.

Kmf.

**B o g l á r i Zoltán**  
Pénzügyi, Környezetvédelmi  
és Városfejlesztési Bizottság  
elnöke



**G ö n c z y Mihály**  
Pénzügyi, Környezetvédelmi  
és Városfejlesztési Bizottság  
jkv. hitelesítő, a bizottság tagja