



Iktatószám: 1/ERD-74780/.../2025.

ELŐTERJESZTÉS

Érd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése
2025. október 2-ai rendkívüli ülésére

Megállapodás megkötése az Ipari és logisztikai park kialakítása Érd Megyei Jogú Város területén és Budapest Főváros XXII. kerületében című projekt megvalósításával összefüggésben

Tisztelt Közgyűlés!

Amint az ismert, a 141/2018. (VII. 27.) számú kormányrendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásnak minősítette az „*Ipari és logisztikai park kialakítása Érd megyei jogú város területén és Budapest Főváros XXII. kerületében*” megnevezésű projektet, amely Budapest XXII. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti külterület 0238025/8 helyrajzi számú ingatlanon és Érd közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti külterület 024/8, 024/20, 024/21, 024/22, 025, 026 helyrajzi számú ingatlanokon valósul meg.

Az ipari és logisztikai parkot a fenti ingatlanok tulajdonosa a **CTPark Twenty Eight Korlátolt Felelősségű Társaság** (a továbbiakban: *CTP*) tervezi megvalósítani, terveztetni.

A CTP Csoport Európa legnagyobb tőzsdén jegyzett fejlesztőjeként Európa-szerte kínál csúcskategóriás logisztikai megoldásokat, otthont adva a vezető iparági szereplőknek. A parkok többet nyújtanak a szokványos infrastruktúránál: szolgáltatásokat, napenergiát és zöld munkakörnyezetet biztosítanak a munkavállalói jóllét érdekében.

A Csoport erős pénzügyi háttere és saját belső építőipari csapata biztosítja a projektek időben és kiváló minőségben történő megvalósítását.

A CTP működését meghatározó elsődleges értékek:

- Elkötelezettség amellett, hogy nemcsak funkcionális, hanem jövőálló épületek épüljenek, amelyek hosszú távon képesek kiszolgálni a betelepülő vállalkozások igényeit. Hosszú távú tulajdonosként és fejlesztőként a cél, hogy az épületek tartósak legyenek és kiállják az idő próbáját.
- Versenyképes, innovatív és agilis megközelítés a folyamatos fejlődés érdekében.
- Felelősségvállalás a helyi közösségek, ügyfelek, befektetők és alkalmazottak iránt.
- Fenntarthatóság, mint a tevékenység középpontjában álló érték. Nagy hatékonyságú épületek tervezése és kivitelezése az energia- és vízfogyasztás csökkentése érdekében, magas BREEAM szabványok szerint.
- Közösségépítés, nyilvános pihenő- és sportterek biztosítása, együttműködés a helyi iskolákkal, más intézményekkel, közösségi központok létrehozása.

A CTP Magyarország közel 1.300.000 épített négyzetméter csarnokkal, az egész országot átfogó 15 lokációval meghatározó ingatlan-fejlesztőjeként építi, üzemelteti és hosszú távon tulajdonolja is a logisztikai parkjait. Üzleti modelljéből adódóan hosszú időn keresztül vesznek részt a helyi közösség életében és igyekeznek szoros és kölcsönös együttműködésen alapuló kapcsolatot kialakítani a helyi önkormányzatokkal, helyi érdekeket előmozdító egyéb szervezetekkel, valamint a lakossággal is. A CTP a legújabb piaci trendeknek és követelményeknek megfelelően nagy hangsúlyt fektet az emberközpontú logisztikai parkok üzemeltetésére (bicikliutak, energiatakarékos hőszivattyús rendszerek, napelem rendszerek stb.).

Az első épületek építési engedélye BP/ÉTDR-2601/8010-33/2024 számon már kiadásra került, a CTP az építési beruházást megkezdte. A beruházáshoz kapcsolódó építési forgalom céljára a beruházó önkormányzatunktól az Érd külterület 023/3 helyrajzi számú, „kivett saját használatú út” minősítésű 2769 négyzetméter nagyságú ingatlant vásárolta meg, a vételárat kifizette. A CTP a logisztikai park ellátása érdekében jelentős infrastruktúra fejlesztéseket vállalt, mint egy új 6-os úti körforgalom megépítése, bicikliút fejlesztés, járdaépítés. Ezen beruházások az első két épülettel egyidőben vagy közvetlenül utána valósulnak meg.

A projekt településünk számára gazdaságilag is igen előnyös, mivel jelentős iparűzési adó bevételhez juttatja, jelentősen fejleszti az érintett térség infrastruktúráját, és számos új munkahelyet teremt.

Erre tekintettel az Önkormányzat, a CTP, valamint a beruházás ivóvíz- és szennyvízkapacitás-igényének maradéktalan biztosítása érdekében az Érd és Térsége Regionális Víziközmű Korlátolt Felelősségű Társaság között az elmúlt több mint egy évben folyamatos egyeztetések zajlottak annak érdekében, hogy a megvalósuló ipari és logisztikai park megfelelően illeszkedjen a jelenlegi közmű, és közlekedési hálózathoz, a park és épületeinek funkcióját is figyelembe véve minél inkább megfeleljen a településképi követelményeknek, valamint a beruházás a lehető legnagyobb mértékben figyelembe vegye a helyi lakosság, a civil szervezetek és az önkormányzat által megfogalmazott elvárásokat.

A közös célok megvalósulása érdekében a felek között háromoldalú együttműködési megállapodás megkötését javaslom, az alábbi lényegi vállalásokkal:

- A logisztika tipikusan alacsony vízigényű tevékenység. A területen megengedett funkciók (ipari, összeszerelés, iroda, logisztika stb.) közül éppen ezért a logisztikai funkcióhoz igazodva került megjelölésre a szükséges vízkapacitás. Az Önkormányzat vállalja, hogy a fejlesztési terület ivóvíz- és szennyvízhálózathoz történő csatlakoztatásában, valamint csapadékvíz-befogadásában közreműködik, ami legalább napi 74,4 köbméter ivóvíz- és szennyvízkapacitás rendelkezésre állását jelenti. Az Önkormányzat vállalja továbbá, hogy az elkészült közcélú hálózati elemeket, amelyeket a CTP saját forrásból, saját beruházásban megvalósít a CTP-től tulajdonba veszi és az üzemeltető részére üzemeltetésébe adja oly módon, hogy az a szolgáltatások igénybevételét ne késleltesse. A CTP által megvalósított infrastruktúra fejlesztési beruházások becsült költsége 300 millió forint. A közművekhez (víz, szennyvíz, csapadékvíz, elektromos áram) kapcsolódó infrastruktúra kiépítéséhez szükséges munkakezdési engedélyeket és hozzájárulásokat, nyilatkozatokat késedelem nélkül kiadja, szerződések megkötését támogatja; a közcélú hálózat fejlesztéséhez szükséges jognyilatkozatokat a CTP kérésére késedelem nélkül megteszi.
- Az Önkormányzat a csapadékvíz befogadására vonatkozóan biztosítja a befogadó nyilatkozat rendelkezésre állását a fejlesztési terület teljes beépítésére vonatkozóan (becslés: 200 liter/sec). A csapadékvíz befogadásának díját, beleértve a szükséges infrastruktúra fejlesztésének költségét, összesen 169 millió forintot a CTP már befizetett



az Érd Városgazda részére. A csatlakozáshoz szükséges munkálatok folyamatban vannak.

- A CTP vállalja, hogy a fentiek felül összesen **több mint 170 millió forint összegű településfejlesztési hozzájárulással** támogatja az Önkormányzat feladatai ellátásához kapcsolódó fejlesztések, beruházások megvalósítását, a helyi közfeladatok ellátása körében megvalósítandó településfejlesztési kötelezettségeket biztosítását és helyi érdekeket szolgáló más szervezeteket az alábbi bontásban:
 - a) **100.660.200 forint** szabadon felhasználható fejlesztési hozzájárulás, melyet az Önkormányzat választása szerinti településfejlesztési, településrendezési céljai megvalósítására használhat fel.
 - b) **25.400.000 forint** hozzájárulás a 6. számú főút M6 északi alcsomópontja és a ténylegi vasútállomás kerékpáros összekötésére.
 - c) Összesen **44.000.000 forint** támogatás 3 éven keresztül az Önkormányzat által meghatározottak szerinti arányban az Érdi Városi Sportegyesület, illetőleg az Érdi Sport Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság részére.
- A CTP vállalja, hogy az ipari és logisztikai parkban csak a jogszabályokban foglaltaknak megfelelő tevékenységet megvalósító gazdasági szereplőnek biztosít működési lehetőséget. Ennek keretében a CTP vállalja, hogy az ingatlanon épített bérleményeket nem adja bérbe az alábbi tevékenységek folytatása céljából:
 - a) a 314/2005. (XII. 25.) kormányrendelet 2. számú mellékletében felsorolt – egységes környezethasználati engedélyhez kötött – tevékenységek az ott megjelölt küszöbértékek és feltételek figyelembevételével, amennyiben az a környezetre jelentős hatást gyakorol;
 - b) akkumulátor, beleértve az akkumulátor részegységeinek – azaz anód, katód, elektrolit előkezelése, gyártása, feldolgozása, összeszerelése és szétszerelése.

Figyelemmel a beruházásnak a város működésére gyakorolt jelentőségére, kérem a tisztelt Közgyűlést, hogy tárgyalja meg az előterjesztést és fogadja el a határozati javaslatot!

Érd, 2025. október 1.

Dr. Csőzik László
polgármester

*Előkészítette: polgármester, Szervezési és Jogi Főosztály
Kötelezettségvállalás: nincs
Döntés továbbításáért felelős: Szervezési és Jogi Főosztály*



HATÁROZATI JAVASLAT

1. Érd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a határozat melléklete szerinti tartalommal együttműködési megállapodást köt a CTPark Twenty Eight Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhelye: 2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2.; cégjegyzékszám: 13-09-220242) a társaság által megvalósítani kívánt „*Ipari és logisztikai park kialakítása Érd Megyei Jogú Város területén és Budapest Főváros XXII. kerületében*” megnevezésű projekttel összefüggésben.
2. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a megállapodás aláírására, valamint a döntés végrehajtásához szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Felelős: dr. Csózik László polgármester
Határidő: a megállapodás megkötésére 15 nap.

Szavazás módja: nyílt szavazás, egyszerű többség szükséges.

