



666-4/2017.

KEREPES VÁROS ALJEGYZŐJÉTŐL
✉ 2144 Kerepes, Vörösmarty u. 2. ☎ (28) 561-050 ☎ (28) 561-060
@ jegyzo@kerepes.hu

E l ő t e r j e s z t é s

az Önkormányzat és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 40/2012.(XII.21.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdés f) pontjában kapott felhatalmazás alapján

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testületének **2017. január 31-i** ülésére

9. napirendi pont: Szérűskert Projekt

Előterjesztő: Dr. Fila László aljegyző

Tárgyalást igényel: Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság, Településfejlesztési és Idegenforgalmi bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 315/2016. (X.25.) Kt. határozatának felhatalmazása alapján az ún. Szérűskert területtömbben kialakult önkormányzati belterületi telekingatlanok hasznosítására az alábbi javaslatot terjesztem elő.

A területen 9 db. teljes egészében, és 1 db., hozzávetőlegesen fele arányú (30/64 tulajdoni hányad) telekingatlan a kerepesi önkormányzat tulajdonában 2016. decemberében bejegyzésre kerültek az alábbiak szerint:

Jelenlegi állapot, útépítés, közművesítés költségei:

HRSZ.	TULAJDONOS	TULAJDONI HÁNYAD	TERÜLETNAGYSÁG
468/2	Kerepes Város Önk.	1/1	880
468/3	Kerepes Város Önk.	1/1	783
468/4	Kerepes Város Önk.	1/1	703
468/5	Kerepes Város Önk.	1/1	751
468/6	Kerepes Város Önk.	1/1	750
468/7	Kerepes Város Önk.	1/1	751
468/10	Kerepes Város Önk.	1/1	1510
468/12	Kerepes Város Önk.	30/64	898
468/27	Kerepes Város Önk.	1/1	820

A területtömb jelen állapot szerint természetben teljesen el van hanyagolva, bármilyen jellegű hasznosítás csak az utak, telkek határainak kitzűzésével, az utak kialakításával, közművesítés előttiségi állapot létrehozásával képzelhető el. Ennek érdekében, az előterjesztés előkészítése során árajánlatot kértem:

- 1) Csaba Péter földmérőtől az önkormányzati utak kitzűzésére,
- 2) a Kerepesi Községszolgáltató Kft-től az utak tisztítására és kialakítására, illetve
- 3) Dr. Havasi Zoltán mérnök úrtól az érintett ingatlanok elő közművesítésének és útépítés becsült költségeinek meghatározására.

A jelen állás szerint az érintett ingatlanok közmű, és út nélküli állapotukban átlagosan kb. 4 Mft-ot érhetnek (5 ezer forint/nm). A becsléshez a 2015. februárjában a 1307/2015. ügyszám alatti irathoz készített, Mező u. 458/2 hrsz-ú, 845 nm-es beépítetlen telekingatlanra vonatkozó értékbecslést, amely szerint Szerűskert szomszédságában álló telekingatlan ára 7.650.000,-Ft úgy, hogy az utcában már van teljes közműszolgáltatás, a beépítetlen telket csupán csatlakoztatni kell azokra.). A földhivatali ügyintézés elősegítő Pásztor György véleményét ugyancsak alapul vettem az átlagár meghatározásánál. A fenti, teljes mértékben önkormányzat tulajdonában álló

ingatlanok ára jelen állapot szerint: 8 egész ingatlan x 4 Mft. = 32 Mft.

Az ingatlanok útkialakítási, közművesítési költségei és az értéknövelő beruházások hatására várható vagyongyarapodás:

Dr. Havasi Zoltán számszaki becslése szerint az **ingatlanok közművesítése, útépítéssel tervezéssel 2.549.407,-Ft, azaz kb. nettó 2.600.000,-Ft/telek, azaz összesen 8 telek x nettó 2.600.000,-Ft = 20.800.000,-Ft =** **bruttó 26.416.000,-Ft**

Kerepesi Kft. számszaki becslése, árajánlata szerint az **út (468/11. hrsz., 468/28. hrsz.) kialakítása, közművesítés előtt állapotba történő előkészítése nettó 880.000,-Ft, bruttó 1.117.600,-Ft, azaz kb. 1.200.000,-Ft:** **bruttó 1.200.000,-Ft.**

Csaba Péter földmérő számszaki becslése, árajánlata szerint az út (468/11. hrsz., 468/28. hrsz.) kitézése **bruttó 70.000,-Ft.**

Közművesítés, út kitézésével, szilárd burkolat kiépítésével összesen: bruttó 27.686.000,-Ft, azaz

kb. 28 millió forint.

A beruházás következtében a **közművesített, szilárd útburkolaton megközelíthető ingatlanok** ára 12.000.000,-Ft körül alakulhat: 8 x 12.000.000,-Ft = **96.000.000,-Ft.**

Ha ezen összegből levonjuk az ingatlan közművesítés előtti árát (32 Mft) és a közmű- és útfejlesztési beruházásnak az árát (28 Mft), akkor

a Szerűskert közművesítésével, útépítéssel 36 millió Ft vagyongyarapodást

könyvelhet el az Önkormányzat.

Amennyiben a képviselő-testület akként dönt, hogy a területfejlesztést megvalósítja, konkrét tervezés kell, hogy megelőzzön minden költségvonzattal rendelkező intézkedést (út kialakítás, közművesítés stb.). A jelenleg megkért adatok csupán tájékoztató jelleggel bírnak, ugyanakkor alkalmasak arra, hogy a képviselő-testület a Szerűskert területfejlesztésével kapcsolatos döntéseit meghozza.

A/ Két év alatt megvalósítható projekt

Az önkormányzati területtömb hasznosítására az alábbi javaslatot teszem:

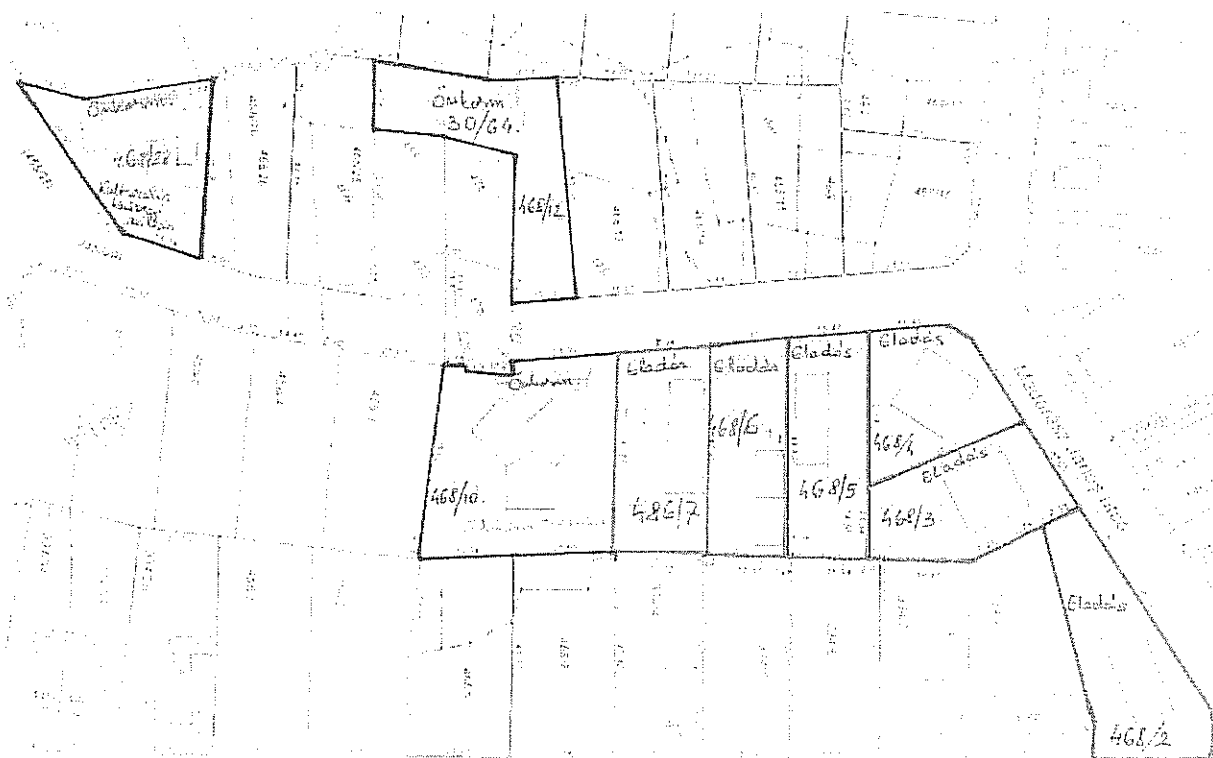
a) Önkormányzati lakástömb és kulturális közösségi szálláshely:

A 468/10. hrsz-ú (négyyszög alakú telek, 1510 nm-es területtel) ingatlanra egy önkormányzati tulajdonban maradó és akként hasznosítandó, 3 lakásos, egyszintes, lakásonként 60-80 nm-es társasházát javasolok építeni, mindegyikhez megfelelően kialakított előkerttel, kocsibeállóval. Az építés költsége bruttó 250-260 e. nm/ár alapján kb. 18 millió forint lenne. Ezen beruházásokkal az Önkormányzat egy **városi ranghoz illő, átmeneti vagy hosszabb távon kiadható/hasznosítható lakás-tömb** tulajdonosa lenne, ahol megfelelő színvonalon lehetne elszállásolni magasabb rangú vendégeket, testvértelepülési küldöttség vezetőit, önkormányzati dolgozókat vagy egyéb rendkívüli esetekre lehetne fenntartani szálláslehetőséget.

b) Kulturális-közösségi szálláshely:

A 468/27 hrsz-ú ingatlan egy kisebb, ám saroktelek lévén kulturális-közösségi szállásként kitűnően hasznosítható téglalap alapú, 820 nm-es terület, amelyen **20-40 személy befogadására, elszállásolására alkalmas kulturált, színvonalas ún. „kulturális-közösségi szállást” lehetne kialakítani egy hosszabb épület** létesítésével. Ezen ingatlan létjogosultsága sem kérdőjelezhető meg, hiszen rendszeresek az akár külföldről érkező olyan kulturális csoportok, táncegyüttesek, vagy akár – Kerepes a Mária-útvonalon lévén – zarándokok is, ahol minimális, de mégis színvonalas kialakítással szállás-lehetőség kerülhetne kialakításra. Az épület bekerülési költségeinek minimalizálása érdekében folyósóra nyíló kisebb, kb.10 db., legfeljebb 4 fős hálósobák (közös vizesblokk (WC, mosdó- és zuhanyzó helyiségek), közös társalgó, közös konyha kerülne kialakításra. Az épület akár a Hungaroringen szervezett versenyekkel összefüggésben is hasznosítható. Egy színvonalasabb kulturális közösségi szálláshelyet alakítana ki az Önkormányzat, javasolom, hogy két, négy személyes hálósoba közé kerüljön elhelyezésre egy vizesblokk, így 8 embernek lehetne biztosítani egy közös vizesblokkot: 10, egyenként 16 nm-es szoba + 5, egyenként 8 nm-es vizes blokk + egy 40 nm-es társalgó + egy 20 nm-es konyha + folyosó: Összesen: 300 nm-es ingatlan. Ennek bekerülési költsége nagyobb, viszont kulturáltabb, és könnyebben is kiadható/hasznosítható lenne a jövőben: Ezen kialakítás hozzávetőleges bekerülési értéke 250.000,-Ft/nm-es áron : kb. 75 MFt.

Mindkét ingatlan-tömb (önkormányzati lakás-tömb és kulturális –közösségi szálláshely) üzemeltetését egy szerződéses alapon működő üzemeltetővel javasolnám megoldani.



A fejlesztési beruházás forrásai:

A fejlesztés megvalósítását előzetesen jogszabály-módosítás kell, hogy megelőzze: A HÉSZ-t módosítani szükséges 2 vonatkozásban:

- egyrészt építési övezet-besorolás változást kell átvezetni a Panoráma-terület-tömbben lévő 2 telket (3101/123 hrsz-ú beépítetlen ingatlan 3080 nm-es területtel, és 3101/124 hrsz-ú beépítetlen ingatlan 892 nm-es területtel, összesen 3972 nm.) vonatkozásában: mindkét telket intézményi, Vt-1 övezetből át kell sorolni Lke-1-es övezetbe, hogy azokat értékesíteni lehessen.
- másrészt akként szükséges módosítani a HÉSZ-t, hogy a 468/10-es hrsz-ú telekhez hasonlóan nagy telkeken (pld. 500-2000 nm) lehetőség legyen a jelenlegi 2 lakásos ingatlan helyett akár 3 lakásos lakóingatlan-tömböt is elhelyezni (amennyiben ez utóbbi módosítást nem látja szükségesnek a képviselő-testület, akkor a jelen előterjesztésben megvalósítani javasolt 3 lakásos önkormányzati lakástömb helyett csupán 2 lakás, egy ikerház lenne felépíthető.

A fejlesztés konkrét forrásai az alábbiak szerint tevődne össze:

- a) önkormányzati ingatlanok eladása,
- b) saját forrás és
- c) generálkivitelező útján megépített önkormányzati lakások értékesítésének összegei.

Költség- és intézkedés-ütemezés:

- 1) Első lépésként a Panoráma-terület-tömbben lévő 2 telket (3101/123 hrsz-ú beépítetlen ingatlan 3080 nm-es területtel, és 3101/124 hrsz-ú beépítetlen ingatlan 892 nm-es

területtel, összesen 3972 nm.) értékesíteni javasolom bruttó 5500 Ft/nm-es jelenlegi piaci áron. Javasolom, hogy olyan megoldás átgondolását, is, hogy *olyan generálkivitelezőt bízson meg az Önkormányzat, aki telkekért cserébe vállalná a 468/10 és 468/27-es telkeken lévő ingatlanok felépítését.* Ez esetben pénzmozgás csak papíron lenne.

Értékesítésből befolyt összeg: kb. 22 MFt.

- 2) Második lépésként a panorámás ingatlanok értékesítéséből származó bevételt (kb. 22. MFt), az önkormányzat egészítse ki 18-20 MFt-tal és egy telekre (pld. 468/2 hrsz-ú saroktelek) építsen fel egy kétlakásos, lakásonként 90-110 nm-es ikerházat, lakásonként max. 20 MFt bekerülési költséggel, majd ezt értékesítse piaci áron. A jelenlegi piaci viszonyok között egy lakást minimum 30 MFt-ért lehetne értékesíteni.

Az önkormányzat ez esetben már min. **60 MFt-tal gazdálkodhat.**

- 3) Harmadik lépésként az egy ingatlanon felépített ikerlakás áraiból származó 60 Millió forintot az önkormányzat egészítse ki további 20 MFt-tal, így már 2 telken (pld. 468/3 és 468/4 hrsz-ú telkek) építhetne eladás céljára 2 lakásos társasházakat, lakásonként max. 20 MFt bekerülési költséggel.

Az így felépített és értékesített 4 lakás árából az önkormányzat már **120 Millió forint feletti összeggel gazdálkodhatna.**

- 4) Negyedik lépésként az egy ingatlanon felépített ikerlakás áraiból származó 120 Millió forintot az önkormányzat már nem is kell, hogy kiegészítse saját forrással, hiszen a fejlesztés és eladásra szánt fennmaradó 3 telken (pld. 468/5, 468/6 és 468/7 hrsz-ú telkek) felépíthetné eladás céljára a telkenkénti 2 lakásos társasházakat, lakásonként max. 20 MFt bekerülési költséggel.

Az így felépített és értékesített 6 lakás árából az önkormányzat már **180 MFt. körüli összeggel gazdálkodhatna.**

- 5) Ötödik lépésként a 180 MFt-ból meg lehet építeni a 3 lakásos önkormányzati lakástömböt a 468/10-es ingatlanon, lakásonként 18MFt beruházással, összesen 54 MFt-ért, és 75 MFt-ért megvalósítható a kulturális-közösségi szállás.

Ennek különbözete, azaz **vagyongyarapodás: 51 Millió forint.**

Az egységes arculat kialakítása és igényesen, építészetiileg is színvonalasan és esztétikusan kivitelezett épületek kialakítására javasolom, hogy a projekt keretében egy tervezővel és egy generálkivitelezővel kössön szerződést az Önkormányzat.

Az építési és értékesítési folyamat végén az alábbi gazdálkodási helyzet állhatna elő:

Fenti, kb. 180 MFt. készpénz-vagyomból megvalósíthatja:

- a) a 468/10-es hrsz-ú ingatlanon a 3 lakásos önkormányzati lakástömböt bruttó 54.000.000,-Ft-ból.
- b) a 468/27-es hrsz-ú ingatlanon a 20-40 személy befogadására, elszállásolására alkalmas közösségi szálláshelyet. bruttó 75 MFt-ért.

Készpénz vagyongyarapodás: - kb. 50 Millió forint
Ingatlan vagyongyarapodás: - 3 db, egyenként 70-80 nm-es akár egy kétgyermekes család befogadására is alkalmas önkormányzati lakás – bekerülési költség: 54 MFt.,
- 1 darab, kb. 40. személy befogadására alkalmas kulturális-közösségi szálláshely, – bekerülési költség: 75 MFt.

ÖSSZEGZÉS: a Szérűskert beruházás-fejlesztési projektre:

Az Önkormányzat a 2, legfeljebb 3 éves Szérűskert-projekt következtében 50.000.000,-Ft-os készpénz-vagyonnal rendelkezhet, illetve tulajdonosa marad a 468/10-es, 468/27-es hrsz-ú ingatlanoknak teljes egészében, és a 468/12-es hrsz-ú ingatlanok kb. fele részében. Mindeközben közben Kerepes városi rangjához méltó, megfelelő környezetben kialakított, izléses építészeti környezetben elhelyezkedő utcácskában 3 önkormányzati lakással és 1 darab, kb. 40. személy befogadására alkalmas kulturális-közösségi szálláshellyel rendelkezne.

B/ Egy év alatt megvalósítható közművesítés és értékesítés

Az Önkormányzatnak lehetősége van csak közművesítéssel és ingatlan-értékesítéssel rendezni a Szérűskert-ügyet, amennyiben nincsenek más szándékai. Ez esetben az érintett telekingatlanok értékesítéséből (468/2, 468/3, 468/4, 468/5, 468/6, 468/7: összesen 4618 nm, 5.000,-Ft/nm-es áron, illetve a 3101/123, 3101/124: összesen 3972 nm, 5.500,-Ft/nm-es áron) az alábbi vagyongyarapodással lehet számolni:

Érintett ingatlanok összértéke jelenleg:	kb. 45.000.000,-Ft..
Közművesítés összege:	kb. 28.000.000,-Ft-ot.
Eladási ár: kb.: 12.000,-Ft/nm	kb. 103.000.000,-Ft
-----	kb. 30.000.000,-Ft.

ÖSSZEGZÉS: a csupán közművesítéses fejlesztésre:

Ez esetben a vagyongyarapodás nagyságrendekkel (kb. háromszor kevesebb mértékben) csökkenne, nem jöhetne létre semmilyen önkormányzati közösségi szállás/önkormányzati lakás, illetve ingatlan.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés pusztán az Önkormányzat saját anyagi javainak, költségvetési lehetőségeinek figyelembe vétele alapján készült. Abban az esetben, ha pld. az Önkormányzat pályázati úton tudná megvalósítani a kulturális-közösségi szállást (mint turistaszállás vagy egyéb, hasonló jogcímen meghirdetett fejlesztést) akkor az önkormányzati vagyongyarapodás még ennél is kedvezőbben alakulhat.

Kérem a t. Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatokat megvitatni, és azokról döntést hozni szíveskedjenek.

1. .../2017.(I.31.) Kt. határozati javaslat:

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Szerűskert-projekt elnevezésű beruházási program megvalósítását támogatja. Ennek keretében a 3101/123, 3101/124. hrsz-ú ingatlanokat közművesíti, megteremti rájuk a lakóépület létesítésének lehetőségét és értékesíti, illetve a 468/2, 468/3, 468/4, 468/5, 468/6, 468/7, hrsz-ú beépítetlen ingatlanokat közművesíti, egységes építészeti arculat kialakításával azokra legalább kétlakásos ikerházakat épít, majd azokat értékesíti. Az ezen ingatlanokból származó bevételeket, vagy azok ellenértékét a 468/10 hrsz-ú önkormányzati ingatlanon legalább három lakásos önkormányzati lakás-tömb, a 468/27-es önkormányzati ingatlanon legalább 30 fő kulturált elhelyezését biztosító kulturális-közösségi szálláshely felépítésére fordítja. A Szerűskert projekt előkészítésére, elsősorban utak kialakítására, illetve az érintett ingatlanok közművesítésére 30.000.000,-Ft kiadási előirányzatot kíván biztosítani a 2017. évben. Ennek érdekében felkéri a polgármestert, hogy nyújtson be előterjesztést a testület részére az önkormányzat 2017. évi elemi költségvetésébe 30.000.000,-Ft kiadási előirányzatnak a Kerepes Város Önkormányzata költségvetésébe történő betervezés érdekében.

Határidő: 2017. február 15.

Felelős: polgármester

2. .../2017.(I.31.) Kt. határozati javaslat:

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete

- a) elfogadja Dr. Havasi Zoltán képviseletében az ÚTI-H Bt. által 666-2/2017 ügyszám alatt megadott költségbeclést és akként dönt, hogy felkéri a polgármestert, hogy a 468/11 hrsz-ú önkormányzati út aszfaltozására, vízelvezetésének kialakítására közművek kiépítésére, illetve az azzal érintkező ingatlanok (468/2, 468/3, 468/4, 468/5, 468/6, 468/7, 468/10, 468/12) előközművesítésének (víz- és szennyvíz, földgáz illetve elektromos áram) munkálatainak megtervezésére és engedélyezésére vonatkozó pályázati felhívást készítse elő.

- b) a 468/28. és 468/11. hrsz-ú önkormányzati utak megtisztítására, kialakítására és közművesítés előtti állapotba hozására készítsen elő pályázati felhívást, a legjobb ár-érték arányú ajánlattevő vonatkozásában állapítsa meg a nyertes pályázó személyét, illetve az Önkormányzat megbízott jogi képviselője útján elkészített szerződéstervezetet annak jóváhagyása céljából terjessze be a képviselő-testület részére annak érdekében, hogy az út-kialakítási, és út-tisztítási munkálatok megkezdődhessenek. Felkéri a polgármestert, hogy a munkálatok elkezdése érdekében bízta meg Csaba László földmérőt a terület kitérésével, illetve a feladat ellátását biztosító, tervezeteket.

Határidő: a) és b) pont: 2017. február 28.

Felelős: polgármester

3. .../2017.(I.31.) Kt. határozati javaslat:

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete akként dönt, hogy a településrendezési eszközeit módosítani kívánja az alábbiak szerint:

- a) Kerepes 3101/123 hrsz-ú és a 3101/124 hrsz-ú beépítetlen ingatlanok tekintetében olyan építési övezetet kell létrehozni, amely lehetőséget biztosít 1000 m² –es telekarányonként több önálló rendeltetési egység és ezen belül legalább 3 lakó rendeltetés telkenkénti elhelyezésére, a vonatkozó egyéb építésügyi szabályok meghatározása mellett;
- b) a Szérűskert területén az Alföldi – a Mező utca – a 188 hrsz – és a 440 hrsz-ú közterületek által határolt tömbben az önkormányzati tulajdonú telkekre olyan építési övezeteket kell létrehozni, amelyek támogatják a jelenleg önkormányzati tulajdonú telkeken a telkenkénti több önálló rendeltetési egység és ezen belül legalább 3 lakó rendeltetés, továbbá a 468/27 hrsz-ú telken közösségi szálláshely – szolgáltató rendeltetés elhelyezését .

Felkéri a Jegyzőt és Kovács Beátát hogy az a) és b) pontokban foglaltak szerint határozza meg a vonatkozó településrendezési feladatokat, ezen belül kiemelten a településrendezési eszközök módosításának teljes-körű szakmai programját, a lehetséges időbeli és pénzügyi ütemezést.

Határidő: 2017. március 28.

Felelős: jegyző

4. .../2017.(I.31.) Kt. határozati javaslat:

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete akként dönt, hogy értékesíteni kívánja a 3101/123, 3101/124, 468/2, 468/3, 468/4, 468/5, 468/6, 468/7, hrsz-ú beépítetlen ingatlanokat, és az ebből befolyt összegeket, vagy ezek ellenértékét a 468/10 hrsz-ú önkormányzati ingatlanon legalább három lakásos önkormányzati lakás-tömböt, a 468/27-es önkormányzati ingatlanon legalább 30 fő kulturált elhelyezését biztosító kulturális-közösségi szálláshelyet épít fel a város igényeinek érdekében. Felkéri a polgármestert, hogy az Önkormányzat főépítészének szakmai bevonásával ezen célt megvalósító koncepciótervet készítse elő, és azt a képviselő-testület 2017. évi márciusi rendes ülésére terjessze be.

Határidő: 2017. március 28.

Felelős: polgármester

Kerepes, 2017. január 23.



Dr. Tóth László
aljegyző