



666-7/2017

M Ó D O S Í T Ó I N D Í T V Á N Y

az Önkormányzat és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 40/2012. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdés f) pontjában kapott felhatalmazás, valamint a 11. § (5)-(8) bekezdései alapján

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testületének **2017. január 31-i** ülésére a **Szérűskert Projekt** c. 9. napirendi ponthoz.

Előterjesztő: Dr. Fila László aljegyző

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

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2017. január 23-én jegyzett előterjesztésem határozati javaslatát az alábbiak szerint tartom fenn:

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, útépités, 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 kitűzésével, az utak kialakításával, közművesítés

előttiségi állapot létrehozásával képzelhető el. Ennek érdekében, az előterjesztés előkészítése során árajánlatot kértem:

- 1) Csaba Péter földmérőtől az önkormányzati utak kitézésére,
- 2) a Kerepesi Községszolgáltató Kft-től az utak tisztítására és kialakítására, illetve
- 3) Dr. Havasi Zoltán mérnök úrtól az érintett ingatlanok elő közművesítésének és útépités 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 Szérűskert 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 vagyonyarapodás:

Dr. Havasi Zoltán számszaki becslése szerint az **ingatlanok közművesítése, útépitéssel tervezéssel 2.549.407,-Ft**, azaz kb. nettó 2.600.000,-Ft/telek, azaz összesen 8 telek x nettó 2.600.000,-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 útfeljesztési beruházásnak az árát (28 Mft), akkor

a Szérűskert közművesítésével, útépitéssel 36 millió Ft vagyonyarapodást

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 Szérűskert területfejlesztésével kapcsolatos döntéseit meghozza.

A/ Két év alatt megvalósítható projekt

Az önkormányzati területtömb hasznosítására az alábbi javaslatot teszem:

Önkormányzati lakástömb:

A 468/10. hrsz-ú (négyzet alakú telek, 1510 nm-es területtel) ingatlanra egy önkormányzati tulajdonban maradó és akként hasznosítandó, 2 lakásos, egyszintes, lakásonként 60-80 nm-es társasházat 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.

A fejlesztési beruházás forrásai:

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 az önkormányzat biztosítson 36, legfeljebb 40 MFt-ot egy, a Szérsűskertben lévő telken (pld. 468/2 hrsz-ú saroktelek) történő építkezésre, és építsen fel egy kétlakásos, lakásonként 90-110 nm-es ikerházat, lakásonként max. 18-20 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.**

- 2) Második lépésként az egy ingatlanon felépített ikerlakás áraiból származó 60 Millió forintból az önkormányzat már 2 telken (pld. 468/3 és 468/4 hrsz-ú telkek) építhetne eladás céljára 2 lakásos társasházakat, lakásonként max. 18-20 MFt bekerülési költséggel.

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

- 3) Harmadik lépésként a felépített és értékesített ikerlakások áraiból származó 120 Milliő forintot az önkormányzat a fejlesztésre 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. 18-20 MFt bekerülési költséggel.

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

- 4) Negyedik lépésként a 180 MFt-ből meg lehet építeni a 2 lakásos önkormányzati lakástömböt a 468/10-es ingatlanon, lakásonként 18MFt beruházással, összesen 36 MFt-ért. Ennek különbözete, azaz **vagyongyarapodás: 144 Milliő 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:

Az Önkormányzat a *180 MFt. készpénz-vagyomból* megvalósíthatja a *468/10-es hrsz-ú ingatlanon a 2 lakásos önkormányzati lakástömböt bruttó 36.000.000,-Ft-ből.*

Készpénz vagyongyarapodás: - kb. 144 Milliő forint
Ingatlan vagyongyarapodás: - 2 db, egyenként 70-80 nm-es akár egy kétgyermekes család befogadására is alkalmas önkormányzati lakás – bekerülési költség: 36 MFt.

ÖSSZEGZÉS: a Szérűskert beruházás-fejlesztési projektre:

Az Önkormányzat a 2, legfeljebb 3 éves Szérűskert-projekt következtében 144.000.000,- 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, ízléses építészeti környezetben elhelyezkedő utcácskában 2 önkormányzati lakással 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.

ÖSSZEGRZÉS: 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 turisztaszállás vagy egyéb, hasonló jogcímen meghirdetett fejlesztést) akkor az önkormányzati vagyongyarapodás még ennél is kedvezőbb 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 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 kettő lakásos önkormányzati lakás-tömb 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:

- a) 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.
- b) felkéri a polgármestert, hogy az Önkormányzat főépítésének szakmai bevonásával ezen célt megvalósító koncepciótervet készítse elő, és azt a képviselő-testület 2017. évi márciusi rendes ülésére terjessze be.

Határidő: a) pont vonatkozásában: 2017. február 15.
b) pont vonatkozásában: 2017. március 28.

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 költségbecslést 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 bizza meg Csaba László földmérőt a terület kitérésével, illetve a feladat ellátását biztosító, tervezeteket.

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

Felelős: polgármester

Kerepes, 2017. január *27.*


Dr. Fila László
aljegyző