

SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY

HÉV állomás környékén fekvő, önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozó földhasználati és településrendezési szerződés megkötésére irányuló nyilvános pályázati kiírásról

(Készült a Képviselő-testület 2022. április 27-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Sürgősség indoka:

A több hónapos előkészítés, lakossági tájékoztatás-véleménykérés-párbeszéd, valamint a HÉV környéki önkormányzati tulajdonú területeken lévő felépítménytulajdonosokkal folytatott egyeztetések alapján kialakult hasznosítási, felújítási koncepció alapján mielőbbi döntéshozatal javasolt a fejlesztés megindíthatósága érdekében.

Vezetői összefoglaló:

Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló, HÉV állomás környéki területeken fejlesztési beruházás megvalósítását ösztönző pályázat kiírása javasolt, tekintettel a 2021. április 7-i tüzészetet követően kialakult helyzetre. Az előterjesztés célja az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozó földhasználati és településrendezési szerződés megkötésére irányuló nyilvános pályázati kiírásról szóló döntéshozatal.

Pénzügyi kihatás:

Geodéziai felmérés költsége cca 800.000,- Ft.

400/16 hrsz értékbecslés díja: 120.000 Ft + Áfa, mely költségek fedezete a Városfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Iroda dologi kiadási során rendelkezésre áll.

400/16 hrsz-ú ingatlan értékbecslés szerinti piaci értéke (kisajátítást megelőző új vételi ajánlat): 47.400.000,-Ft, lakottan történő értékesítés esetén 29.460.000 Ft, melynek fedezetét előirányzat átcsoportosítással lehet biztosítani a 2022. évi költségvetés 3/b. Felújítások melléklet János utcai híd felújítása sor terhére

Részletes kifejtés:

Előzmények:

A HÉV állomás környéki ingatlanok (földterületek) az Önkormányzat tulajdonában állnak, míg a rajtuk álló felépítmények magántulajdonban vannak. A felépítményeket földhasználati jog illeti meg, tulajdonosaik az önkormányzatnak földhasználati díjat fizetnek (havi rendszerességgel). A területbérleti szerződések határozott időre szólnak, lejáratú idő egységesen 2022.06.30., azonban a földhasználat a felépítményeket azok fennálltaig illeti meg. Tekintettel a térség - jelen előterjesztésben vázolt - fejlesztési szándékára a Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda jelenleg a szerződések változatlan feltételekkel történő meghosszabbítását javasolja 2022. december 31-ig.

Az Önkormányzat a SPAR áruház 2021. április 7-i tüzése kapcsán egyeztetéseket folytatott a környék valamennyi felépítményének tulajdonosával a térség fejleszthetősége érdekében. Időközben a FORRÁS NyRt. tulajdonában álló 400/10/A hrsz-ú ingatlant a SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft. megvásárolta (mellyel összefüggésben előterjesztés készült a Képviselő testület 2021. november 17-i ülésére), továbbá a 400/8/A, 400/9/A és 400/14/A hrsz-ú felépítmények tulajdonosa, a PIKK-TERC Ingatlanhasznosító Kft. tulajdonosi körében is változás történt (a céget a SPAR megvásárolta).

Döntéshozatali előkészítés:

A sajnálatos esemény ugyanakkor lehetőséget kínál a város ezen központjában a kereskedelmi, szolgáltatási, egészségügyi és közfunkciók már régóta időszerű fejlesztésére.

A városvezetés az **Ábrányi Emil Program**ban szemléletváltásra kötelezte magát az egyes döntések előkészítésében: "A helyi lakosságot érintő döntésekbe minden érintett lakost és lakóközösséget bevonva közösen végigbeszéljük a problémát, bemutatjuk és kidolgozzuk a javasolt megoldást, beépítjük a javasolt módosításokat, majd az így előkészített javaslatról dönt a képviselő-testület. Bevonjuk az érintetteket a döntésekbe."

A lakossági részvétel hatásos lebonyolítása érdekében egy többlépcsős modellt dolgoztunk ki, amely az egyes események tervezése és megvalósítása során a kereteket képezte. Ennek a keretnek a következő szintjeit határoztuk meg:

1. szint: folyamatos **TÁJÉKOZTATÁS** a város hivatalos honlapján, a Szentendrei Hírlevélben, a Szentendre és Vidéke újságban megjelent cikkeken keresztül.
2. szint: **VÉLEMÉNYKÉRÉS** a fejlesztés által megvalósítható funkciókról és elvárásokról kérdőíves felméréssel.
3. szint: **PÁRBESZÉD** kialakítása a lakosság aktív szereplőivel a problémák feltárása és a megoldási lehetőségek keresése és kidolgozása érdekében:
 - . Közösségi Kávéház rendezvények
 - a. rajzos utcai véleménykérés és
 - b. középiskolai diákok projekt-alapú oktatásában való együttműködésen keresztül.

A lakossági részvételi folyamat során megfogalmazódott szempontokat átlátható módon beépítettük a beruházói pályázat értékelési rendszerébe, továbbá a majd kiválasztott beruházóval a Szentendrei Építési Szabályzat (SZÉSZ) egyeztetési feladatai között is szerepelni fognak.

A fejlesztés elkövetkező szakaszaiban továbbra is nagy hangsúlyt helyezünk a lakosság részvételének különböző szinteken való kialakítására, az érintettek bevonására.

Pályázati felhívás:

Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában lévő területeket az alábbi ábrán piros sraffozás mutatja. A területek egy része a HÉV állomás környéki üzletek alatti földterület, másik része a 2016-ban településrendezési szerződés révén az önkormányzat tulajdonába került 402/24-30 hrsz-ú ingatlanok, melyek egy részén jelenleg a P+R parkoló (murvás parkoló) üzemel, valamint további közutak, közterületek.



önkormányzati tulajdonú területek (piros sraffozás)

Eddigi információink szerint az állami fejlesztéssel megvalósuló HÉV vonal és állomásépület megújítás a vágányok szélességében a 11-es számú főútig tartó önkormányzati tulajdonú területre is kiterjed, ezért a kereskedelmi- és szolgáltató központ és környezete rendezésére az alábbi ábrán késsel lehatárolt területre írható ki pályázat, azzal, hogy a jelenleg még MÁV-HÉV Zrt. tulajdonában álló 400/16 hrsz-ú ingatlanra az Önkormányzat kisajátítási eljárást indít (kisajátítást megelőző vételi ajánlatot tesz), az ingatlanra készített új vagyoneértékelés alapján, lásd 3. sz. melléklet.

A tervezési terület magába foglalja ezen felül a MOL Kiskereskedelmi Ingatlan Kft. 399/2 hrsz-ú ingatlanát, mellyel a Fejlesztési terület tovább bővíthet, amennyiben Pályázó az ingatlan tulajdonosával erről megegyezik.

- 400/16 hrsz értékbecslés díja: 120.000 Ft + Áfa.
- 400/16 hrsz-ú MÁV-HÉV ingatlan értékbecslés szerinti piaci értéke (kisajátítást megelőző új vételi ajánlat): 47.400.000,-Ft, lakottan történő értékesítés esetén 29.460.000 Ft.

Az önkormányzat fenti költségei részbeni megtérülésére vonatkozóan a pályázati felhívásban az alábbi rendelkezések utalnak:

„Az Önkormányzat jelzi, hogy a Szentendre, belterület 400/16 helyrajzi számú ingatlan tárgyában az Önkormányzat, mint kérelmező által jelenleg kisajátítási eljárás van folyamatban. A kisajátítási esetén a fejlesztési terület részét képezheti ezen ingatlan is. Amennyiben a kisajátítási eljárás eredménytelensége vagy egyéb ok miatt a fenti ingatlan nem fogja a fejlesztési terület részét képezni, úgy a nyertes Pályázó ezzel kapcsolatban semmilyen igényt nem érvényesíthet az Önkormányzattal szemben. Kisajátítás esetén felek külön megállapodást kötnek a kisajátítással kapcsolatban felmerült költségek viseléséről.”

Pályázati eljárási díj: A pályázat érvényességének feltétele a pályázati eljárási díj befizetése és a befizetés igazolásának becsatolása a pályázati ajánlat mellékleteként. A pályázati eljárási díj összege: 500.000, - Ft, azaz ötszázezer forint. A pályázati eljárási díj a Pályázók részére nem visszatérítendő.

Továbbá a Kiírás 1.7. pontban

- A Településrendezési szerződés keretében a nyertes Pályázó vállalja Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 176/2017. (VII. 27.) Kt. határozatával elfogadott Településszerkezeti terv (TSZT) és 26/2017. (VII.31.) számú, Szentendre Építési Szabályzatáról szóló rendeletének módosításával (a továbbiakban: „TSZT és SZÉSZ módosítás”) kapcsolatos költségek (így különösen, de nem kizárólagosan: tervezéssel, engedélyezéssel kapcsolatos díjak) teljeskörű viselését.
- nyertes Pályázó vállalja az 1.6. pont szerinti Beruházás megvalósításához szükséges és az Önkormányzattal egyeztetett igények szerinti út és közmű-hálózat kialakítását saját költségén;
- a nyertes Pályázó vállalja a Beruházás keretében létesített ingatlanon túlmenően az 1. számú mellékletben lehatárolt terület teljeskörű üzemeltetését (ideértve különösen, de nem kizárólagosan az alábbi feladatok ellátását: takarítás, beléptetőrendszer kialakítása és működtetése, síkosságmentesítés, hóeltakarítás, stb.) saját költségén.

Előterjesztés mellékletei:

- előterj.1.sz. melléklet Pályázati kiírás
- előterj.2. sz melléklet: Tájékoztató lakossági részvételtől
- előterj.3. sz melléklet: Értékbecslés (400/16 hrsz.-ú ingatlanról)

Pályázati kiírás mellékletei:

- pályázat 1. számú melléklet: helyszínrajz
- pályázat 2. számú melléklet: tervezett kisajátítással érintett terület
- pályázat 3. számú melléklet: földhasználati szerződések listája
- pályázat 4. számú melléklet: TSZT és SZÉSZ módosítás várható területe
- pályázat 5. számú melléklet: értékelés szempontjai
- pályázat 6. számú melléklet: koncepcióterv követelményei
- pályázat 7. számú melléklet: nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról

Szentendre Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2016. (IX. 13.) önkormányzati rendelet 3/a sz. melléklet a Városfejlesztési, Jogi és Pénzügyi Bizottság feladatkörének 3. pontjában foglaltak alapján kérem, hogy a Bizottság az előterjesztést tárgyalja meg és véleményezze!

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az alábbi határozati javaslatot fogadja el!

Határozati javaslat

Szentendre Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. támogatja a határozat mellékletét képező térképvázlaton ábrázolt, az Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, Szentendre, 400/1 hrsz-ú, kivett közterület megnevezésű 700 m² területű ingatlan egy része
400/4 hrsz-ú, kivett közterület megnevezésű 2203 m² területű ingatlan egy része
400/7 hrsz-ú, kivett közterület megnevezésű 523 m² területű ingatlan
400/8 hrsz-ú, kivett beépített terület megnevezésű 616 m² területű ingatlan
400/9 hrsz-ú, kivett beépített terület megnevezésű 2153 m² területű ingatlan egy része
400/10 hrsz-ú, kivett beépített terület megnevezésű 275 m² területű ingatlan egy része
400/11 hrsz-ú, kivett beépített terület megnevezésű 214 m² területű ingatlan
400/12, hrsz-ú, kivett beépített terület megnevezésű 507 m² területű ingatlan egy része
400/13 hrsz-ú, kivett beépített terület megnevezésű 190 m² területű ingatlan egy része
400/14 hrsz-ú, kivett beépített terület megnevezésű 21 m² területű ingatlan
400/15 hrsz-ú, kivett üzlet és közterület és parkoló megnevezésű 650 m² területű ingatlan egy része
400/17 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 80 m² területű ingatlan
402/24 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 725 m² területű ingatlan
402/25 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 724 m² területű ingatlan
402/26 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 729 m² területű ingatlan
402/27 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 724 m² területű ingatlan
402/28 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 725 m² területű ingatlan
402/29 hrsz-ú, kivett közterület megnevezésű 2528 m² területű ingatlan egy része
402/30 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 722 m² területű ingatlan
ingatlanokra földhasználati és településrendezési szerződés megkötésére irányuló nyilvános pályázat kiírását;
2. felkéri a Polgármestert az 1. pont szerinti ingatlanokra vonatkozó pályázat kiírására és lebonyolítására azzal, hogy a pályázatot lezáró eredményhirdetésre a Képviselő-testület jogosult;
3. a Szentendre 400/16 hrsz-ú, belterületi 583 m² területű, lakóház és udvar megnevezésű, természetben a Vasúti villasor mellett fekvő ingatlannal kapcsolatosan elfogadja a BERMARK Szakértő Kft. ingatlanbecslő által készített értékbecslés szerinti
 - a) beköltözhető állapot esetén: 47.400.000,- Ft, azaz negyvenhétmillió-négyszázezer forint forgalmi értéket,
 - b) lakott állapot esetén 29.460.000,- Ft, azaz huszonkilencmillió- négyszázhatvanezer forint forgalmi értéket elfogadja.;
4. az értékbecslésen megállapított ingatlanérték fedezetét a 2022. évi költségvetés 3/b. Felújítások melléklet János utcai híd felújítása sor terhére biztosítja
5. felhatalmazza a Polgármestert a 3. pont szerinti ingatlanra vonatkozó kisajátítást megelőző vételi ajánlat megtételére, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges adásvételi szerződés megkötésére, az adásvételi szerződéshez szükséges valamennyi nyilatkozat megtételére, továbbá amennyiben az ingatlan tulajdonosa a kisajátítást megelőző vételi ajánlatot 2022. május 31-ig nem fogadja el, úgy felkéri a Polgármestert a kisajátítási eljárás megindítására és lefolytatására, a kisajátítási eljáráshoz szükséges valamennyi intézkedés és nyilatkozat megtételére.
6. felkéri a Polgármestert, hogy a határozati javaslat költségvetési kihatását a soron következő előirányzat módosításkor vezesse át a 2022. évi költségvetésben.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2022. november 30.

A végrehajtásért közvetlenül felelős: Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda

Szentendre, 2022. április 4.

Fülöp Zsolt
polgármester

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Szentendre, 2022. április 4.

dr. Schramm Gábor
jegyző

1. Az ingatlan kisajátításának fedezete előirányzat átcsoportosítással biztosítható a 2022. évi költségvetés 3/b. Felújítások melléklet János utcai híd felújítása sor terhére. Az értékbecslés és a geodéziai felmérés költsége a 2022. évi költségvetésben belül a Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda dologi kiadások során rendelkezésre áll.

Szentendre, 2022. április 4.

Novák Andrea
pénzügyi irodavezető

Előkészítette:

Kiss Gabriella
főépítész

Alföldiné Petényi Zsuzsanna
irodavezető-helyettes

Ellenőrizte:

Hámornyikné Csemeczki Zita
irodavezető