

ELŐTERJESZTÉS

Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló Dömörkapu, 0583/7 hrsz-ú ingatlanra kiírt pályázat eredményéről és hasznosításáról

(Készült: a Képviselő-testület 2023. december 13-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vezetői összefoglaló:

Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában áll a 0583/7 hrsz. alatt felvett, természetben Szentendre, Dömörkapu út 8. alatti, fásított terület és gazdasági épület művelési ágba tartozó ingatlan.

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 172/2023. (IX. 13.) Kt. sz. határozata alapján az ingatlanra Hasznosítási koncepció benyújtásával együttes **értékesítési pályázat** került kiírásra. A pályázat – jelentkező hiányában – **eredménytelenül** zárult.

Az ingatlan Hasznosítási koncepció benyújtásával együttes **földhasználati szerződés** keretében történő pályáztatás útján javasoljuk hasznosítani.

Pénzügyi kihatás:

A haszonbérbeadásból várható bevétel: minimum 50.000,- Ft + ÁFA/hó

A hosszú távra tervezett hasznosítás, valamint az épületek leromlott állapota bérbeszámítási lehetőség biztosítását indokolja.

Részletes kifejtés:

Szentendre Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Szentendre 0583/7 hrsz. alatt lévő, természetben a Szentendre, Dömörkapu út 8. szám alatti 3942 m² nagyságú, a művelési ágat tekintve fásított terület és gazdasági épület megnevezésű, korlátozottan forgalomképes ingatlan. Az ingatlan védett terület, a Duna – Ipoly Nemzeti Park része, valamint Natura 2000 terület. Szentendre Építési Szabályzata szerint az ingatlan „K-Re/1 jelű, „Különleges rekreációs és turisztikai terület” övezetben fekszik. Az ingatlanon 3 darab, hagyományos építési móddal épült, földszintes, magastetős épület áll (korábban önkormányzati bérlakások), egyike tűzvészben jelentősen károsodott. Jelenleg erősen leromlott állapotúak és üresen állnak.

Előzmények:

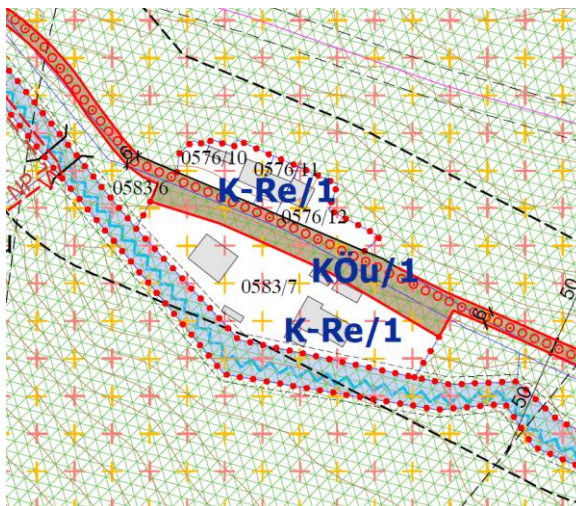
Az Önkormányzat az ingatlan korábban, 2018-ban pályázat útján haszonbérleti szerződéssel hasznosította. A haszonbérleti szerződés és az ezzel egyidejűleg bejegyzett elővásárlási jog 2021. május 17-én megszűnt. A Magyar Lovas Turisztikai Közhasznú Szövetséggel 2020. április 1. napján 10 éves időszakra szóló együttműködési szerződés megszűnt, mivel az Önkormányzat azt a T. Képviselő-testület 172/2023. (IX. 13.) Kt. sz. határozatával felmondta.

Ugyanazon határozat alapján az ingatlanra Hasznosítási koncepció benyújtásával együttes értékesítési pályázat került kiírásra 2023. október 25-i beadási határidővel. A pályázat – jelentkező hiányában – eredménytelenül zárult.

Haszonbérbe adás Hasznosítási koncepció benyújtásával együttes pályázat útján

A pályázati kiírás kifejezett célja továbbra is **turisztikai fejlesztés kialakítása** az ingatlanon, turisztikai szolgáltatás tevékenységeket létrehozó beruházás támogatása. A Pályázónak a pályázattal egyidejűleg egy **„Hasznosítási koncepciót”** kell benyújtania, melyben ismerteti az eddigi – hasonló tevékenységi körben folytatott – referenciáit, üzleti elképzelését, valamint az általa az ingatlanon végezni kívánt tevékenységet és a tervezett felújítást, valamint annak ütemezését.

Javasolt, hogy az Önkormányzat a tulajdonában álló, 0583/7 hrsz alatt lévő, természetben a Szentendre, Dömörkapu út 8. szám alatti 3942 m² nagyságú, fásított terület és gazdasági épület megnevezésű, védett területet, mely Natura 2000 védelem alatt is áll, **15+5 éves időtartamra haszonbérbe** adja. Fontos, hogy az Önkormányzat egyidejűleg tájékoztassa a pályázókat, hogy a SZÉSZ az ingatlanon a lakófunkció fejlesztési lehetőségét kizárja.



A nyertes pályázó kiválasztásánál bírálati szempont a megajánlott földhaszonbérleti díj (legalább 50.000 Ft +ÁFA/hó), valamint a hasznosítási koncepció értékelése, az utóbbi kétszeres súllyal. A pályázatok bontását, valamint értékelését a hasznosítási koncepcióval együttes helyiségbérleti pályázatokhoz hasonlóan Munkacsoport végezné, melynek tagja Pilis Dániel alpolgármester vagy az általa delegált személy, Magyar Judit költségvetésért felelős alpolgármester, a Pénzügyi és Ellenőrző Bizottság elnöke vagy delegált tagja, a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke vagy delegált tagja, a Kulturális, Oktatási és Civil Bizottság elnöke vagy delegált tagja, a Jóléti Bizottság elnöke vagy delegált tagja lenne. A pályázatok bontását követően a Munkacsoport állapítja meg a pályázatok érvényességét, kiértékeli és pontozza. A végső döntést Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozza meg. A pályázat nyertese érvényes ajánlatot tevő, a bírálati szempontok alapján az összességében legelőnyösebb ajánlatot adó pályázó.

Az épületek erősen leromlott állapota, valamint a hosszú távra tervezett hasznosítás indokolja, hogy a pályázatban a fejlesztések folyamatos megvalósítása érdekében bérbeszámítási lehetőséget biztosítson az Önkormányzat.

Főépítési állásfoglalás:

Szentendre Építési Szabályzata (SZÉSZ) szerint az ingatlan K-Re/1 jelű különleges rekreációs és turisztikai terület övezetbe sorolt, ahol a kialakult beépítésű telkeken elhelyezkedő épületek hasznosulásával, vagy újak építésével sport, pihenő és szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, továbbá ezzel összefüggő

- kereskedelmi, szolgáltató,
- szállás jellegű,
- egészségügyi,
- és azokat kiegészítő egyéb rendeltetésű épületek építhetők.

1	Övezet / építési övezet jele	Beépítési módja	Kialakítható telkek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatt az építés mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke			Megjegyzés
			(m ²)	(%)	(%)	(%)	(m - m)			
4	K-Re/1	SZ/O	2.000	20	20	60	5,5			

SZ/O jelű beépítési mód: a kialakult állapotnak megfelelően lehet szabadon álló, vagy oldalhatáron álló

26.§ (8) Amennyiben e rendelet másképp nem rendelkezik, épület építése, vagy rendeltetés-módosítása akkor lehetséges:

- az SZT-n ábrázolt meglévő és tervezett belterület határ vonalon kívüli beépítésre nem szánt területeken valamint a 0603/3 hrsz-ú ingatlanon, a K-Re/1 jelű, valamint a Gks/1 jelű építési övezetben, ha:
 - az épületek használatbavételéig biztosítható a közüzemi energiaellátás (villamos energia, gáz vagy távhő),
 - az emberi tartózkodásra szolgáló építmények elhelyezése esetén ivóvizet szolgáltató kútról is biztosítható az egészséges ivóvízellátás,
 - az épületek használatbavételéig jelen rendeletnek a 28. §-ban a szennyvízre és a 29. §-ban a csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.

Az ingatlan jelenleg az ingatlan-nyilvántartás szerint közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, a 0583/6 hrsz-ú, erdő művelési ágú, a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlan veszi körül, délen a Bükkös patak határolja.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerint:

„33. § (1) Épület csak olyan telken vagy építési telken helyezhető el,

a) amelynek megközelíthetősége – beépítésre nem szánt területen a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével – gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított,”
Emiatt építési engedély köteles építési tevékenység (jellemzően új épület építése vagy a meglévők bővítése) nem végezhető mindaddig, míg az ingatlan közvetlen közúti vagy magánúti megközelítése nem biztosított.
Az épületek rendeltetésének esetleges megváltoztatása településképi bejelentéshez kötött, melynek során vizsgáljuk az új rendeltetéshez előírt számú gépjármű telken belüli elhelyezhetőségének biztosítását. Amennyiben ez a jelenlegihez képest többlet gépjármű elhelyezésével járna, úgy annak ugyancsak feltétele a telek megközelíthetőségének biztosítása.

Melléklet: pályázati kiírás

Szentendre Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2016. (IX. 13.) önkormányzati rendelet 3/a melléklet 3. pontja alapján a Pénzügyi és Ellenőrző Bizottság, a 3/b melléklet 1. pontja alapján a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság az előterjesztést tárgyalja meg és véleményezze.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen!

Határozati javaslat

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a kizárólagos tulajdonában álló, a Szentendre 0583/7 hrsz. alatt lévő, természetben a Szentendre, Dömörkapu út 8. szám alatti 3942 m² nagyságú, fásított terület és gazdasági épület művelési ág alá tartozó korlátozottan forgalomképes ingatlan értékesítésére a 172/2023. (IX. 13.) Kt. számú határozat alapján kiírt pályázatot eredménytelennek nyilvánítja,
2. a 172/2023. (IX. 13.) Kt. számú határozatot hatályon kívül helyezi,
3. a kizárólagos tulajdonában álló, a Szentendre 0583/7 hrsz. alatt lévő, természetben a Szentendre, Dömörkapu út 8. szám alatti 3942 m² nagyságú, fásított terület és gazdasági épület művelési ág alá tartozó korlátozottan forgalomképes ingatlanra 15+5 éves Hasznosítási koncepció benyújtásával együttes földhaszonbérleti pályázatot ír ki,
4. az előterjesztéshez csatolt pályázati kiírást jóváhagyja,
5. a pályázatok bontására, valamint értékelésére Munkacsoportot hoz létre, melynek tagja Pilis Dániel alpolgármester vagy az általa delegált személy, Magyar Judit költségvetésért felelős alpolgármester, a Kulturális, Oktatási és Civil Bizottság elnöke vagy delegált tagja, a Jóléti Bizottság elnöke vagy delegált tagja, a Pénzügyi Bizottság elnöke vagy delegált tagja, a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke vagy delegált tagja,
6. felkéri a Polgármestert, hogy a pályázati eljárást folytassa le, és a pályázat eredményét terjessze a Képviselő-testület elé a nyertes ajánlattevő kihirdetésének érdekében.

Felelős: Polgármester

Határidő: 1. -5. pont: azonnal

6. pont: legkésőbb 2024. május 1.

A végrehajtásért közvetlenül felelős: Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda

Szentendre, 2023. december 5

Fülöp Zsolt
polgármester

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.
Szentendre, 2023. december 5.

dr. Schramm Gábor
jegyző

Az értékesítés az Önkormányzat 2023. évi költségvetés bevételei között jelenik meg.
Szentendre, 2023. december 5.

Novák Andrea
pénzügyi irodavezető

Előkészítette:

Párth Szilvia
vagyongazdálkodási ügyintéző

Alföldiné Petényi Zsuzsanna
irodavezető-helyettes

Ellenőrizte:

Hámornikné Csemeczki Zita
irodavezető

dr. Németh Szilvia
jegyzői referens