



Veresegyház Város Polgármestere
2112 Veresegyház, Fő út 35. tel.: 28-588-600 fax: 28- 588-646


ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2021. 09.20.....-i rendes / rendkívüli ülésére

Tárgy: 50 m Ft likvid kölcsön nyújtása Erdőkertes Község Önkormányzata részére

Készítette: 
Székelyné Szabó Andrea aljegyző

Látta és ellenjegyezte: 
Garai Tamás jegyző

Egyeztetve: 
Valkó Zoltánné pénzügyi osztályvezető

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság
Ügyrendi, Jogi és Közbiztonsági Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához egyszerű/minősített többség szükséges.

Előterjesztés

Tárgy: 50 m Ft likvid kölcsön nyújtása Erdőkertes Önkormányzat részére

Tisztelt Képviselő-testület!

Erdőkertes Község Önkormányzata a mellékelt kérelemmel fordult Veresegyház Város Önkormányzatához abból a célból, hogy a tervezett területfejlesztési projekt megvalósításához szükséges fedezetet biztosítani tudja.

Erdőkertes Homokdűlő utca – Kígyóstó utca területén 21 db építési telek kerül kialakításra. Az ehhez szükséges belterületi magántulajdonú földterület egyszeri megvásárlása 40.000.000,- Ft+ÁFA vételáron történne, amelynek fedezetét a Veresegyház várostól kapott 50.000.000,- Ft összegű likvid kölcsön biztosítaná.

A kölcsönt Erdőkertes Község Önkormányzata 2021. december 31-ig fizeti vissza.

Fentiek alapján a **kölcsönszerződést** az alábbi feltételekkel kötnénk meg:

Futamidő: 2021.09. 20-tól 2021. 12. 31-ig,

Kamat: 0% (kamatmentes)

A kölcsön összegével Veresegyház Város Önkormányzat 2021. évi költségvetésének főösszege 50 m Ft-tal módosul.

Kérem a tisztelt Képviselő-testület jóváhagyását a kölcsönszerződés fenti feltételekkel történő megkötésére.

Veresegyház, 2021. szeptember 14.

Tisztelettel:


Pásztor Béla
polgármester

Határozati javaslat

1. Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul ahhoz, hogy Veresegyház Város Önkormányzata a 2021. évi költségvetési évben Erdőkertes Községi Önkormányzat részére likvid kölcsönt nyújtson. A kölcsön összege 50 000 000,- Ft, kamat mértéke 0%, futamideje: 2021.09. 20-tól 2021. 12. 31-ig. A kölcsön összegével Veresegyház Város Önkormányzat 2021. évi költségvetésének főösszege módosításra kerül, mely az Önkormányzat 2021. költségvetési rendeletének soron következő módosításában kerül átvezetésre.
2. A képviselőtestület felhatalmazza a Polgármestert a Kölcsönszerződés aláírásra.

Határidő: folyamatos

Felelős: Pásztor Béla polgármester

ERDŐKERTES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

DR. PÁSZTOR LÁSZLÓ
polgármester



Veresegyház Város Önkormányzat

Veresegyház

Fő út 35.

2112

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-testület!

Erdőkertes Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazása alapján azzal a kéressel fordulok a Tisztelt Polgármester Úrhoz és a Tisztelt Képviselő-testülethez, hogy Erdőkertes Község Önkormányzata részére 50.000.000.- Ft, azaz Ötvenmillió forint összegű kölcsönt biztosítani szíveskedjenek.

A kölcsönre területfejlesztés okán van szükség Erdőkertes Homokdűlő utca – Kígyóstó utca területén.

A projekt keretén belül 21 db építési telek kerülne kialakításra, ehhez szükséges belterületi magántulajdonú földterület egyszeri megvásárlása, mintegy 40.000.000.- Ft + áfa vételáron.

A kölcsön naptári éven belül lejáró visszafizetési kötelezettséggel, azaz 2021. december 31-i határidővel kerül visszafizetésre az Önök részére.


Segítő támogatásukat előre is köszönve.


Erdőkertes, 2021. szeptember 10.


Tisztelettel:

Dr. Pásztor László
polgármester



+36(20)474 8592 

+36(28)595 074 


+36(28)595 041 

ERDŐKERTES KÖZSÉG
ÖNKORMÁNYZATA



2113 Erdőkertes, Fő tér 4.

@ polgarmester@erdokertes.hu

 www.drpasztorlaszlo.hu

 facebook.com/drpasztorlaszlo

Erdőkertes Polgármesteri Hivatal
2113 Erdőkertes, Fő tér 4.

Határozat

KIVONAT

Erdőkertes Önkormányzat Képviselő-testülete 2021. június 17-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.


33/2021. (VI. 17.) KT határozat

Erdőkertes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött arról, hogy Veresegyház Város Önkormányzatával 50.000.000.- forint összegű kölcsönszerződést köt. A kölcsön visszafizetési határideje: 2021. december 31.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a kölcsönszerződés aláírására.

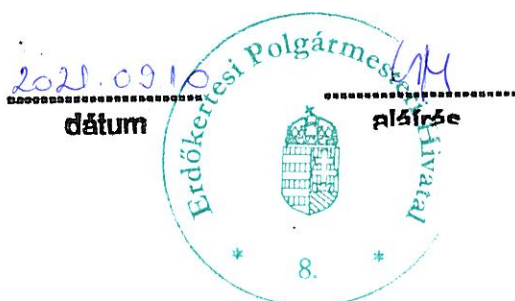
Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

K.m.f.


dr. Pásztor László
polgármester


Fehér Ágota
jegyző

**A másolat hiteles, az eredetivel
mindenben megegyező!**



Erdőkertes Község Önkormányzata

Erdőkertes Község Önkormányzata

ÜZLETI TERV

Önkormányzati üzleti ingatlanvagyon beruházás és értékesítés
projekt tárgyában

2021. 06. 17.

1. Vezetői összefoglaló

Az Önkormányzat költségvetésének és községünk fejlődésének egyik alappillérét mindig is az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás, valamint azok értékesítésből befolyó összegek adták.

Az Önkormányzat tulajdonát képező értékesítésre szánt építési telkek elfogytak. A településen parcellázásra alkalmas területek korlátozottak.

A további Önkormányzati vagyon és a bevételi források növelésének egyik lehetséges módja az úgynevezett Bukta-Kertai-Önkormányzat projekt.

Első lépésként 6 db belterületi helyrajzi számú ingatlan (zöld szín) megvásárlásra kerülne. Előzetes megállapodás alapján a megvásárolni kívánt ingatlanok vételára összesen: 40.000.000,- + ÁFA.

Az Erdőkertes 0126/61 és 0126/36 hrsz-ú ingatlanok az Önkormányzat tulajdonában állnak (sárga szín).

A 0126/61 hrsz-ú ingatlan mellett található 0126/8 hrsz-ú külterületi ingatlan (rózsaszín) bevonásával a Bukta családdal kerülnénk közös tulajdonba. a család további tulajdonát képező 4378, valamint 4377 hrsz-ú belterületi ingatlanokkal a Bukta család rendelkezik (kék szín).

Az Önkormányzat által megvásárlandó ingatlanok tehermentesek.

A terület közmű nélküli.

Az ingatlanok szennyvizének elvezetése a domborzati viszonyok alapján a Kigyóstó utca felől oldható meg ahol, nyomott gerincvezeték található. A gravitációs gerinc azonban levezethető a 18. számú szennyvízátemelőig.

Gázközmű tekintetében a gerinc az ingyenesség határán, azaz 250 méteren túl helyezkedik el, de azok költségei minimalizálhatóak.

A közvilágítás és a lakossági elektromos hálózat kiépítését alépitmény formájában tervezhető, a közterületen 10 db kandeláber elhelyezése szükséges.

A helyi közút a jelenleg is tulajdonunkban álló 0126/36 hrsz-ú ingatlanon alakulna ki. Az út és az ingatlanok között található vízelvezető árok áthidalása az építési telkek megközelítéséhez szükséges, ezek szélessége 6 méterre tervezett.

Az ingatlanértékesítésből származó bevételt az Önkormányzat a már elnyert pályázatok beruházásához szükséges önrészek pótlására és a jövőben tervezett fejlesztések megvalósítására fordítja.

Erdőkertes Község Önkormányzata

Erdőkertes, 2021.06.17.

dr. Pásztor László
polgármester

2. A projekt bemutatása

Küldetés

Az Önkormányzat költségvetésének és községünk fejlődésének egyik alappillére mindig is az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás, valamint azok értékesítésből befolyó összegek adták.

Az Önkormányzat tulajdonát képező értékesítésre szánt építési telkek elfogytak. A településen parcellázásra alkalmas területek korlátozottak. A projekt fő célja: a bevételi források növelése.

A projekt bemutatása

A projekt keretén belül 21 db ingatlan kerül kialakításra. Az Önkormányzat tulajdonába 15 db ingatlan, 6 db a Bukta család tulajdonába kerül.

Egyszeri területvásárlás, belterületbe vonás:

6 db belterületi helyrajzi számú ingatlan megvásárlásra kerülne. Előzetes megállapodás alapján a megvásárolni kívánt ingatlanok vételára összesen: 40.000.000, - + ÁFA. Az Önkormányzat által megvásárlandó ingatlanok tehermentesek. A beruházás megvalósításához kölcsönfelvétel szükséges.

Az Erdőkertes 0126/61 és 0126/36 hrsz-ú ingatlanok az Önkormányzat tulajdonában állnak.

A 0126/61 hrsz-ú ingatlan mellett található 0126/8 hrsz-ú külterületi ingatlan bevonásával a Bukta családdal kerül az Önkormányzat közös tulajdonba.

A család további tulajdonát képező 4378, valamint 4377 hrsz-ú belterületi ingatlanokkal a Bukta család rendelkezik.

Erdőkertes Község Önkormányzata

Közművesítés:

Jelenleg a terület közmű nélküli. Így kerül értékesítésre.

Az ingatlanok szennyvízének elvezetése:

a domborzati viszonyok alapján a Kígyóstó utca felől oldható meg ahol, nyomott gerincvezeték található. A gravitációs gerinc azonban levezethető a 18. számú szennyvízátemelőig.

Gázközmű tekintetében:

a gerinc az ingyenesség határán, azaz 250 méteren túl helyezkedik el, de azok költségei minimalizálhatóak.

A közvilágítás és a lakossági elektromos hálózat kiépítését:

aléptítmény formájában tervezzük, a közterületen 10 db kandeláber elhelyezése szükséges.

A helyi közút:

a jelenleg is tulajdonunkban álló 0126/36 hrsz-ú ingatlanon alakulna ki. Az út és az ingatlanok között található vízelvezető árok áthidalása az építési telkek megközelítéséhez szükséges, ezek szélessége 6 méterre tervezett.

Ingyanértékesítés:

Elsősorban saját és szükség esetén külső erőforrás bevonásával, piaci áron.

3. Üzleti modell

A bevétel megszerzése érdekében a modell:

- egyszeri területvásárlás kölcsönfinanszírozással
- ingatlanértékesítés

Mit kap a vásárló?

A projekt keretén belül 15 db építési telek kerülhet kialakításra. A környező településeket is ideértve, kivételes lehetőség: az ingatlanpiacion kínálati hiány mutatkozik az építési telkekből.

Az alábbi marketing folyamatokkal találunk rá a vásárlók a termékre

- fizetett hirdetések
- PR
- közösségi média

A vásárlás ösztönzése

Közvetlenül az Önkormányzat munkatársaival mutatjuk be a célközönségnek, befektetőknek a területet, az érdeklődést követően azonnal, a vevőnek kedvező időpontban.

A vevővel az adásvételt az Önkormányzattal szerződésben álló ügyvédi iroda készíti, gyors bonyolítási határidővel, azzal, hogy a költséget az eladó viseli.

4. Piacelemzés

Politika és szociális tényezők

A Kormány családpolitikai intézkedései és családtámogatások kedvezően hatottak az ingatlanpiacra.

Gazdasági tényezők

Egyre több lehetőség nyílik támogatások igénylésére minősített fogyasztóbarát lakáshitelek igénybevételére, ami nagyban befolyásolhatta azt, hogy – a Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint – 2021 februárjában 303 ezer négyzetméternyi lakóépületre adtak ki építési engedélyt, míg ez a szám egy évvel korábban mindössze 198 ezer négyzetméter volt.

A Budapesti Agglomeráció települései ingatlanpiacán kínálati hiány mutatkozik az építési telkekből. A nagyfokú építési kedv pozitívan hat a még szabad építési telkek piacára.

5.Működési terv

A felvázolt rendszer végrehajtása a gyakorlatban, operatív feladatok:

- Képviselő-testületi döntés a projekt indításáról,
- éven belüli kölcsönfelvételi szándék előterjesztése Veresegyház Város Önkormányzatához
- területvásárlási szerződés megkötése ügyvédi ellenjegyzéssel
- ingatlanértékesítés, szerződés megkötése ügyvédi ellenjegyzéssel

Célok, mérföldkövek

A projekt kezdete: 2021. 06.18. vége: 2022.II.n.év. Ezen belül:
Rövid távú cél: egyszeri területvásárlás kölcsönfinanszírozással
2021.III.-IV.n. év

Középtávú cél: értékesítés megkezdődjék, realizált bevétel, éven belüli kölcsön visszafizetése 2021.IV.n. év

Hosszútávú cél: ingatlanvagyon értékének növelése, felhalmozási tevékenység a közintézményhálózat fejlesztésére 2022.II.n. év

6. Marketing terv

Taktikákat és technikák a célközönség elérésére, a marketing stratégia lényege

A telkek promóciója:

A legjobb termék az ingatlanpiacon. A környező településeket is ideértve, kivételes lehetőség: az ingatlanpiacon kínálati hiány mutatkozik az építési telkekből. Az előzetesen végzett piackutatás szerint a telkeket a célközönség is jónak látja. Vásárlási szándékát vevő már jelezte.

Az ingatlan ára:

A termék ára hihetetlenül fontos, mert rengeteg információt közöl a termékről. A telkek ára az értéküket pozícionálja: kertvárosias, zöldövezetben kialakított új utcarész kerülhet így megnyitásra 700 nm-es telkekkel. Egységes építési környezetet teremtve.

A vételár megállapítása piaci alapon történik.

A terület eladása:

Az ingatlan értékesítéssel kapcsolatos feladatokat, tárgyalásokat Erdőkertes Polgármestere végzi, az árajánlat elfogadása, az adás-vételi szerződés megkötése Képviselő-testületi döntéshez kötött.

7. Pénzügyi terv.

	2021.09.01	2021.12.31
TELEKVÁSÁRLÁS, 15 DB TELEK	50 800 000 Ft	
ÉVEN BELÜLI KÖLCSÖN VISSZAFIZETÉSE		50 000 000 Ft
KAMAT, 3 HAVI BUBOR +2% = JELENLEG 2,95%		491 667 Ft
VÉTELÁR ÁFA BEFIZETÉSE		47 835 000 Ft
ÖSSZES KIADÁS	50 800 000 Ft	98 326 667 Ft
TELEK VÉTELÁR 15 MFT/telek (15 DB TELEK)		225 000 000 Ft
KÖLCSÖN	50 000 000 Ft	0 Ft
ÖSSZES BEVÉTEL	50 000 000 Ft	225 000 000 Ft
ÖNERŐ	800 000 Ft	
EGYENLEG	0 Ft	126 673 333 Ft
NYERESÉG		125 873 333 Ft

8. Mellékletek

- a terület tulajdoni viszonyainak ábrázolása (1.sz)
- földmérő által készített várható telekkiosztás (2.sz.)
- HÉSZ területre vonatkozó előírása(3.sz.)

2.sz. melléklet földmérő által készített várható telekkiosztás

