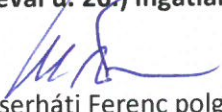





ELŐTERJESZTÉS

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024.(X.4.) önkormányzati rendelet 21.§ (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. december 18-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Veresegyház 126/1, 126/2, 131 hrsz-ú (természetben Veresegyház, Lévai u. 26.) ingatlanok megvásárlása

Előterjesztő: 
Cserhádi Ferenc polgármester

Szakmai egyeztetés: 
dr. Kiss Béláné jegyző

Az előterjesztés Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvényben, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben foglaltakon alapul.

Tárgyalta: Pénzügyi, Jogi és Városfejlesztési Bizottság
Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített döntés szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Veresegyház 126/1, 126/2, 131 hrsz-ú (természetben Veresegyház, Lévai u. 26.) ingatlanokat tulajdonosa megvásárlásra ajánlta fel az önkormányzat részére. A természetben Lovarda és kiszolgáló épületei helyezkednek el a 14.075 m²-es telken. A területen több, rendkívül jó minőségben épített, karbantartott, kimagaslóan korszerű gépészeti, fűtési megoldásokkal ellátott épület, építmény van, amelyek részletezését az előterjesztés melléklete tartalmazza.

Az ingatlanról két egymástól független értékbecslés is készült, egyiket a tulajdonos, másikat az önkormányzat készítette. Mindkét értékbecslés 1,2 milliárd forintban határozta meg az ingatlan forgalmi értékét. Eladó 2 millió euróban határozta meg a vételárat, amelyet a testületi döntéskor érvényes MNB középárfolyammal átszámítva kell megfizetni eladónak forintban.

Fizetés szerződéskötést követően legkésőbb 2025. március 31-ig egyösszegben történik, birtokba adás a vételár kifizetését követő 15 napon belül.

Az utóbbi évek jelentős beruházásai, iskola, gimnázium és sportcsarnok építkezés ellenére a városban nincs nagy, több száz fő nagyságrendű vendég fogadására is alkalmas zárt rendezvénytér. A szorosan vett sportpálya igény is messze nincs kielégítve. A területen létesített épületek alkalmassá tehetők ifjúsági és összművészeti rendezvények, sportversenyek, fesztiválok, művészeti és ifjúsági táborok, ifjúsági központ, valamint igény szerint céges és lakossági nagyrendezvények megtartására.

A létesítmény nem távol helyezkedik el a város központjától, rendelkezik jó megközelíthetőséggel, megfelelő parkoló kapacitással. Zöldmezős beruházásként a telek legalább 210 millió Ft lenne, csak a nagycsarnok felépítés legalább 600-800 millió Ft, a többi épület pedig mintegy 300 millió forintos értéket, a kert és annak burkolása még további 100 millió forint körüli értéket képvisel, így a vételár rendkívül kedvezőnek mondható.

A funkció átalakítás rövid és középtávú terveit és számait, valamint az üzemeltetés költségeit az előterjesztés melléklete tartalmazza, amely kérdésekben az adásvétel sikeres lebonyolítását követően további képviselő-testületi döntések szükségesek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az ingatlan megvásárlásának támogatására.

Melléklet:

1. Ingatlan értékbecslés
2. Ingatlan forgalmi érték magállapítási szakvélemény
3. LOVARDA Veresegyház, Lévai utca 26 szám alatti ingatlan Önkormányzat általi megvételéhez készített előterjesztés MELLÉKLETE – terület bemutatása és új funkcióinak, városi hasznosításának feltételei


Veresegyház, 2024. december 8.



Cserháti Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:

Az előterjesztés pénzügyi fedezetét a 2025. évi költségvetésben tervezni szükséges.


Tóth Anett Ágnes
mb. pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:


dr. Kiss Béláné
jegyző

Határozati javaslat:

- 1.) Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jóváhagyja
 - a Veresegyház 126/1 hrsz-ú, kivett közforgalom elől elzárt magánút besorolása, 681 m² nagyságú,
 - a Veresegyház 126/2 hrsz-ú (természetben: Veresegyház, Lévai u. 26.), kivett lakóház, udvar csarnoképület, 2 gazdasági épület, tároló-pihenő melléképület besorolása, 1.0269 m² nagyságú és
 - a Veresegyház 131 hrsz-ú (természetben: Veresegyház, Lévai u. 24.), kivett beépítetlen terület besorolása, 3125 m² nagyságú ingatlanok megvásárlását, amelyek 1/1 tulajdoni hányadban Vincze Zsaklin tulajdonát képezik.

- 2.) Az ingatlanok vételára 2 millió euró, amely a döntés napján érvényes MNB árfolyammal számolva Ft. Felek az adásvételi szerződést forintban kötik. A vételár kifizetése a szerződéskötést követően legkésőbb 2025. március 31-ig egyösszegben történik. Az ingatlanok birtokbaadására a teljes vételár kifizetését követő 15 napon belül kerül sor.

Az ingatlanok vételárát az Önkormányzat 2025. évi költségvetésében tervezni szükséges.

- 3.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ingatlan adásvételi szerződés aláírására. Egyben felkéri a jegyzőt, hogy a fenti ingatlanvételtől keletkező változást a vagyonyilvántartásban és az ingatlan-nyilvántartásban vezettesse át.

Határidő: 2025. március 31.

Felelős: polgármester

LOVARDA Veresegyház, Lévai utca 26 szám alatti ingatlan Önkormányzat általi megvételéhez készített előterjesztés MELLÉKLETE – terület bemutatása és új funkcióinak, városi hasznosításának feltételei

• **Az eladásra kínált ingatlan főbb adatai:**

- telek területe 14 075 m², 126/1, 126/2, 131 hrsz-ek alatt, egységesen kezelve,
- a Lévai utca vonalában egyik oldalon a 128, 125, 124, 123 hrsz-ú, másik oldalon a 132-135 hrsz-ú telkek mögött húzódik dominánsan a fenti terület, míg a Fő út irányában a 167-177 hrsz-ig keskeny parcellák, valamint 158-165 hrsz-ú telkek határolják. Két, gépkocsival járható bejárata van a Lévai utcáról, nyeles telek jelleggel közelíthető meg a terület közepe.
- tulajdonviszonyai rendezettek, 1/1 arányban magánszemély tulajdonában van
- a területen több, rendkívül jó minőségben épített, karbantartott, kimagaslóan korszerű gépészeti, fűtési megoldásokkal ellátott épület, építmény van
- Fő épülete a ragasztott faszervezetű, közel 1200 m² bruttó alapterületű (nettó 40x25 m a belső tér, 10 m-es belmagassággal a gerincnél, 5,7 m-es belmagassággal a széleken, 3 m széles, zárt, üvegezett, a pihenőépülettel azonos, emelt padlószintű lelátórésszel a csarnok végében) lovarda, amelyhez rendkívül igényesen kialakított pihenőépület kapcsolódik nyaktaggal. A csarnokban körben szilárd szerkezetű, alapozott karám épült, kifejezetten a lovas bemutatók, tréningek miatt. Egyik hosszanti oldalon teljes hosszban, nézőtér elhelyezésére is alkalmas területű oldaltér található. A vizesblokk kb. 12 főre alkalmas. A futtató tér padlója homok, alatta (terv alapján: döngölt föld, valóságban a homok alatt vízzáró aljzatbeton van). A karámon kívüli tér burkolt térkő homokban, alatta (a tervek alapján) betonszerkezet. Az épület fűtése a lovardai funkcióknak megfelelően temperáló jellegű.
- A csatlakozó pihenőépületben kb. 12 főre alkalmas fogadótér, konyhával, kamrával, hűtővel, elszívóval, igényes étkezővel, mindez alapvetően egy térben, bruttó 170 m²-en, ebből a fedett terasz kb. 30 m².
- Az istálló épület, gerinctetős, fa szerkezetű, szilárd falazatú, kiváló állapotban. Tartalmaz egy 2 szoba, konyhás, tetőteres lakást, és 14 ló számára alkalmas karámrendszert, ló-fürdetőt, raktárt. A belső falak nem teherhordóak, a karámok eltávolíthatók (újszerű állapotú, rácsos acélszerkezetek). Az épület bruttó 280 m².
- Az iroda épület bruttó 74 m², falazott szerkezetű, jó állapotú, három helyiséget és vizesblokkot tartalmaz.
- A lófuttató kifejezetten a lovak tréningje szempontjából fontos „kényszerfuttató”, teljesen gépesítve, körpályával, kb. 90 m².
- A raktár térkő burkolatú, nyitott, acélszerkezetű csarnok, kb. 500 m², újszerű állapotban.
- Fa szerkezetű kisebb ló tartó épületek (2 db)
- Speciális burkolatú gyakorló pálya 1800 m², térkő burkolat az udvaron 2100 m², füves terület 7000 m²
- A létesítmény eladási ára 2 millió EURO

• **A komplexum felhasználási lehetősége: Többcélú rendezvénytér létesítése**

Az utóbbi évek jelentős beruházásai, iskola, gimnázium és sportcsarnok építkezés ellenére a Városban nincs nagy, több száz fő nagyságrendű vendég fogadására is alkalmas zárt rendezvénytér. A szorosan vett sportpálya igény is messze nincs kielégítve. Optimális esetben egy ilyen tér alkalmas lehet összművészeti rendezvények, nagy (és kicsi) sportversenyek, fesztiválok, egyszerre több tematikának is megfelelő ifjúsági táborok, igény szerint céges és lakossági nagyrendezvények megtartására.

Célszerűen egy ilyen létesítmény nem közel és nem távol helyezkedik el a város központjától, rendelkezik jó megközelíthetőséggel, megfelelő parkoló kapacitással, és legalább 50 fős ifjúsági szállás igényű térrel, sok szabad felülettel a változó igények kielégítésére.

Meglévő épületek zöldmezős beruházásban való megépítése az alábbiak szerint lenne lehetséges:

A leendő komplexum lelke bizonyosan egy központi, zárt rendezvény tér, amelynek nagyságrendje legalább 1000 m², megfelelő (min. 10 m) belmagasságú csarnok, amelynek bekerülési értéke vizes helyiségekkel, biztonságtechnikával min. 700-800 eFt/m², azaz 0,7-0,8 Mrd Ft.

E mellett szükséges szálláshelyek, porta, raktár és szolgáltató épületek létesítése, táborhelynek alkalmas füves területek stb. ezek nagyságrendje (csak épületben) min. 1500-2000 m², minimum 650-850 eFt/m² áron, azaz 1,2-1,7 Mrd Ft.

A szükséges összes terület, amelyen egy ilyen létesítmény létesülhet minimum 10 000 m², ennek telek ára veregyházi viszonylatban 15-30 000 Ft/m², azaz 0,15-0,3 Mrd Ft.

Tehát összességében több milliárdos (0,8+1,7+0,3=2,8), több éves, lépcsős beruházásban lenne lehetséges felépíteni.

• **Az eladó ingatlan önkormányzati hasznosítása, fejlesztése:**

1. A szóba jövő telkek, parcellák megvételére 3-4 éves folyamatban min. évi 0,3 Mrd Ft tervezhető előre láthatóan (évi 2-3 ingatlan). Kiemelten kezelhető a Fő úti 167-177 hrsz-ú telkek megvétele, amelyekből a 171, 172 már jelenleg is út számára van kiszabályozva. Ez a terület megoldhatja a megközelítés és parkolás gondjait.
2. A parkolás jelentős területet igényel, a telken belül ez nem oldható meg, hiszen a parkoló is beépítés, de fontosabb, hogy értékesebb, kívül nem elhelyezhető funkcióknak kell a hely. Tehát a Lévai utca szemközti, és távolabbi oldala, valamint a Fő út felé eső telkek területének egy része alakítható ki erre a célra.
3. Megfelelő elektromos, szennyvíz, víz hálózati kapacitások állnak rendelkezésre, ami az igény szerint bővíthető.

• **Az eladó ingatlan a szükségletek fényében:**

1. A csarnok nagysága megfelelő a többcélú hasznosításnak, ugyan a szabványos 40x20 m-es kézilabda pálya hosszban +1-1, illetve az alapvonalnál +2-2 m-es területi igénye nem elégíthető ki, csak a magasított, üvegezett lelátó elbontásával, de 2 db 9 (+3-3) x 18 (+3-3) m-es röplabda pálya elhelyezhető, vagy iskolai gyakorlásra labdajátékhoz, illetve asztaltenisz, vívás, küzdősportok számára versenyszinten is szinte azonnal megfelelővé tehető.
2. Alkalmas lehet összművészeti rendezvények, fesztiválok, egyszerre több tematikának is megfelelő ifjúsági, igény szerint céges és lakossági nagyrendezvények megtartására.
3. Fűtését bővíteni kell, hiszen eddig a lovarda funkcióhoz kapcsolódó, temperáló fűtés elegendő volt. Ha a belső karámot elbontjuk, és új padozat készül, annak költsége tízmilliós nagyságrend.
4. Jelentős nagyságú vizesblokk építendő/telepítendő, amely elhelyezhető az épület mellett, ennek költsége szintén több tízmillió Ft.
5. A telek nagysága tagoltsága mellett is elég nagy a rendezvényekhez, ha 200 millió forintra becsüljük az értékét (burkolatok nélkül), azaz ennyiért jutnánk ekkora területhez (vagy másként nézve, ennyiért adhatunk el ekkora területet, ha van nekünk), és ezt kivonjuk a 800 milliós vételárból, marad 600 millió Ft, ami kevesebb, mint egy ilyen méretű és színvonalú

főépület! Így számolva az összes többi épület/építmény 0 Ft áron kerül a város birtokába. Természetesen jelentős átalakítási/bontási költségek felmerülnek, de pozitív a szaldó.

6. A pihenőépület megoldja az Önkormányzat és a Város azon problémáját, ha viszonylag kisebb külföldi, testvérvárosi, üzleti tárgyalásokat kell folytatni, helyben lehet igen jó színvonalon vendégül látni a vendégeket. A terasz akár kis színpadként is szolgálhat egyes rendezvényekhez.
 7. Az istálló épület (280 m²) átalakításával, a karámok kibontásával jelentős belső térhez jutunk, amelyet többféleképpen hasznosítani lehet (akár szálláshely és ifjúságház kialakításával). A karámok anyaga a Medveotthonba kerülhetne, ahol lovak/egyéb állatok kifutóihoz használhatóak, értékük kb. 6-8 millió Ft lehet. A még benne lévő lakás szolgálati lakásként hasznosulhat, értéke 10-15 millió Ft lehet.
 8. A lófuttató (90 m²) csak lovas környezetben hasznosítható, szintén a Medveotthonba kerülhetne, értéke 10-15 millió Ft lehet.
 9. Az iroda épülete szintén hasznosul, porta és irodaként, értéke 30 millió Ft lehet.
 10. Az acél szerkezetű tároló (500 m²) több funkciót is betölthet, értéke 65 millió Ft lehet.
- **Összegzés:**

Kedvezőnek mondható áron jutna a Város egy igen jó színvonalú főépülethez és pihenőépülethez, valamint helyben átalakítható, illetve egyéb, máshol hasznosítható épületekhez, építményekhez. További 80-100 millió Ft beruházással kb. három-négy hónapon belül használható az objektum, ebből a vizesblokk és a csarnok padlója is megoldható. Továbbiakban a meglévő épületek átalakítása, egyesek bontása, szomszédos telkek megvásárlása és lehetőség szerinti felhasználása több éven át tartó tárgyalásokat, és összességében és évente hasonló nagyságrendű ráfordítást igényel 2-3 évre bontva. A felesleges épületek és szerkezetek java hasznosulhat a Medveotthonban, erősen javítva az ottani szolgáltatási színvonalat.
 - **Javasolt beruházási stratégia:**
 1. 2025.: az ingatlan megvétele 800-850 millió Ft (árfolyamfüggő), sportpadló és vizesblokk építése 80-100 millió Ft, parkoló a Lévai utcában ideiglenes burkolat 20 millió Ft, fűtés bővítés, fölösleges épületek bontása és elszállítása a Medveotthonba 15 millió Ft, egyéb járulékos költségek, Istálló épület átalakítása 50 millió Ft, összesen: kb. 1 Mrd Ft.
 2. 2026-27.: Lévai utcai telkek esetleges megvásárlása (nem feltétlenül szükséges, de használhatóságot nagymértékben növelné és további funkciókkal bővíthető lenne a komplexum) 500-600 millió Ft, területek, építmények integrálása (bontás, átépítés) az igények szerint, 100-200 millió Ft, összesen kb. 800 millió Ft
 3. 2028-29.: új csarnoképületek (opcionális) építése könnyűszerkezetből össz. 600 m² 300 millió Ft, a Fő úti telkek megvásárlása, terepmunka, út, parkolók kialakítása 500 millió Ft, összesen kb. 800 millió Ft
 - **Létesítmény működtetése:**

külön szervezet hozható létre pl. alapítványi formában, de tartozhatna egyik Kft-hez (adás-vételt követően külön döntés szükséges), ahol az összes feladat végezhető lenne, 4-5 fő személyzettel működne ez kb. 40 millió Ft/év (kezdetben 2 fő 16 millió Ft)

A fenntartási költségek kb. évi 9 millió Ft-ra tehetők

Bevételi oldalon elsősorban bérleti díj bevétel várható, amely optimális esetben elérheti az 5-6 millió Ft-ot.