



ELŐTERJESZTÉS – 6. (GVB-4.)

Nagymaros Város Önkormányzatának az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 3/2007. (IV. 3.) rendelete alapján



A napirendet tárgyaló ülés dátuma:

2019. február 28.

A napirendet tárgyaló ülés:

GVB, Képviselő-testület

Az előterjesztést készítette:

Varga Máté városüzemeltetési előadó

Előterjesztő:

Petrovics László polgármester

A napirendet tárgyaló ülés típusa-1:

nyílt / zárt

A napirendet tárgyaló ülés típusa-2:

rendes / rendkívüli

A határozat elfogadásához szükséges többség típusát:

egyszerű / minősített

A szavazás módja:

nyílt / titkos

A tárgyalandó témakör tárgya:

DUNA-PARTI 2610 HRSZ-Ú INGATLAN HASZNOSÍTÁSA A PANORÁMA TERASZ ALATT

1. A TÁRGYALANDÓ TÉMAKÖR TÁRGYILAGOS ÉS TÉNYSZERŰ BEMUTATÁSA

A Vénég Dunakanyar Kft. (ifj. Batki László) bérbe vette a panoráma söröző épületét. Jelenleg a vendéglátó helyiség átalakítása folyamatban van, és várhatóan tavasszal kinyitnak. Az épület és a kerékpárút között az Önkormányzat tulajdonában álló 2610 hrsz. ingatlanból 361 m² terület még korábban hozzá lett kerítve az épülethez. Előző években több alkalommal is tárgyalta a Képviselő-testület a Hunyadi sétányon található vendéglátóhelyek által használt bérleti díjakat ahol ez a terület is érintve volt.

A Képviselő-testület 116/2017. (VI. 14.) számú határozatával úgy döntött, hogy az önkormányzat tulajdonába került 2610 hrsz-ú ingatlanon lévő vállalkozások részére 2017. június 1-től kezdődően 500 Ft/m²/hónap bérleti díjért bérbe adja az általuk elfoglalt területeket. A bérleti szerződés megkötése Ógel Józsefnéval és Kurczbacher Mihálynéval megtörtént.

A Panoráma épület tulajdonosai (Bócz József és társai) 3 millió Ft-ért szerették volna megvásárolni az általuk használt területet. Erre tekintettel készült egy értékbecslés a területre, ami magasabb volt a felkínált vételárnál (4,7 millió Ft). A Képviselő-testület viszont úgy döntött, hogy nem kívánja értékesíteni a területet, kizárólag az épület által elfoglalt, önkormányzati ingatlanra átnyúló, földmérő által felmért területet.

A döntés alapján a felmérés és a telekalakítás megtörtént, az elfoglalt terület értéke az értékbecslés m² ára alapján kifizetésre került. Ezáltal az épület Duna felé eső oldalán a lelógó tető vonalában lett az új telekhatár meghúzva.

A további területet sem a tulajdonosok, sem az akkori bérlő nem vette bérbe, de többszöri felszólításunk ellenére a kerítést sem bontották még el.

Az új bérlő képviseletében Batki László az alábbi ajánlatot tette a közterület használatára:

A kerthelyiség burkolatának felújítását vállalná 4-5 millió Ft-os értékben, ha ez a bérleti díjba beszámítható lenne 10 éves időtartamra. A területet minden évben áprilistól szeptemberig használná és havi 100 000 Ft-os bérleti díjat meg is fizetne érte. Ez az összeg évi 600 000 Ft lenne.

Amennyiben lehetőség lenne a terület megvásárlására akkor megegyezés szerint 4-5 millió Ft-os összeget akár meg is megfizetne a területért.

A kérelemmel kapcsolatban meg kell jegyeznünk, hogy az érintett területért a Duna kezelőjének (VIZIG) jelképes bérleti díjat fizető tulajdonos/bérlő kötelessége és érdeke volt az általa használt kerthelyiség megfelelő minőségű burkolatának kiépítése vagy javítása.

A terület tulajdonjogát 2017-től megszerző önkormányzattól nem várható el, hogy az elmaradt javítások költségét a mostani bérleti díjba beszámítsa.

Ezért azt nem javasoljuk.

A bérleti díj a megajánlottnál a többi Dunaparti területhez hasonlóan kicsit magasabb lenne, hiszen 500 Ft/m² az egységár. Amennyiben a korábbi felmérés szerint számolt 361 m² elfoglalt területből levonjuk a tulajdonosok által a telekalakítás során megvásárolt 145 m² területet, akkor 216 m² marad, melynek a bérleti díja 108 000 Ft lenne.

Kérem a képviselő testület döntését az érintett terület esetleges eladásáról, a vételárról, illetve az értékesítés elutasítása esetén a bérleti díj mértékének megállapításáról.

2. ELŐZMÉNYEK, A TÁRGYALANDÓ TÉMAKÖRBE HOZOTT KORÁBBI KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK, ÉS AZOK VÉGREHAJTÁSÁNAK ÁLLÁSA

116/2017. (VI. 14.), 135/2017. (VII. 31.), 200/2017. (XI. 27.) számú határozat.

*Nagymaros Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
200/2017. (XI. 27.) számú határozata*

A Képviselő-testület a nagymarosi 1879/2 hrsz-ú ingatlan (Panoráma bolt és panzió) tulajdonosai kérelmére úgy dönt, hogy a kerthelyiség által elfoglalt 361 m² területet nem kívánja értékesíteni, a bérleti díját megállapító 116/2017. (VI. 14.) számú határozatában megállapított 500 Ft/m²/hónap összegű bérleti díjat az évi 6 hónap fizetési kötelezettség mellett fenntartja.

Kizárólag az épület 2610 hrsz-ú önkormányzati ingatlanra átnyúló részei által elfoglalt terület értékesítéséről dönt az elkészített értébecslésben megállapított forgalmi érték m²-re eső összege alapján. A telekalakítással, annak ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatos költségek a vevőket terhelik.

Felkéri a polgármestert a kérelmező értesítésére, a jegyzőt a bérleti szerződés elkészítésére.

Felhatalmazza a polgármestert a telekalakítási és adásvételi szerződés aláírására.

3. JOGSZABÁLYI HIVATKOZÁSOK

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény,
- 8/2013. (III. 26.) önkormányzati rendelet az önkormányzat vagyonáról,
- 3/2012. (II. 2.) önkormányzati rendelet a közterület-használat rendjéről.

4. KÖLTSÉGHATÁSOK, ILLETVE A KIADÁS FEDEZETÉT BIZTOSÍTÓ KÖLTSÉGVETÉSI SOR MEGNEVEZÉSE

5. AZ ILLETÉKES BIZOTTSÁG VÉLEMÉNYE

A Képviselő-testület ülésén kerül ismertetésre.

6. HATÁROZATI JAVASLAT

**Nagymaros Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2019. (II. 28.) számú határozata**

Tárgy: Duna-parti 2610 hrsz-ú ingatlan terület bérbeadása vagy értékesítése

A Képviselő-testület a nagymarosi 1879/2 hrsz-ú ingatlan (Panoráma bolt és panzió)

- bérlőjének kérelmére az önkormányzat tulajdonában álló 2610 hrsz. alatti ingatlanból
- a kerthelyiség által elfoglalt 216 m² területet értékesíteni kívánja, az elkészített értékbecsülés alapján Ft vételáron.
 - kerthelyiség által elfoglalt 216 m² területet nem kívánja értékesíteni, bérleti díját a 116/2017. (VI. 14.) számú határozatában megállapított 500 Ft/m²/hónap, összesen 108 000 Ft összegben állapítja meg.
 - a terület burkolatának felújítási díja bérleti díjba való beszámítását a havi 108 000 Ft-os bérleti díj mértékéig *megengedi / nem engedi meg*.

Felkéri a polgármestert a kérelmező értesítésére, a jegyzőt a bérleti szerződés elkészítésére. A megállapított vételár kérelmezők általi elfogadása esetén felhatalmazza a polgármestert a telekalakítási és adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2019. április 1.

Felelős: polgármester

Végrehajtó: Városfejlesztési Csoport

7. MELLÉKLET

- Kérelem,
- vázrajz.

Nagymaros, 2019. február 20.



Varga Máté
VVCS előadó
készítő

Petrovics László
polgármester
előterjesztő



Dr. Horváth Béla
jegyző
ellenjegyző

Varga Máté

Feladó: László Batki <ifj.laszlo.batki@gmail.com>
Küldve: 2019. február 13. 13:35
Címzett: varga.mate@nagymaros.hu

Tisztelt Varga Máté! Tisztelt Képviselő testület!

Alulírott Batki László a VÉNégy Dunakanyar Kft. ügyvezetője szeretném bejelenteni közterület-használati kérelmünket. Az érintett terület elhelyezkedése: HRSZ:2610 természetben Nagymaros Váci út 53., Panoráma söröző kerthelysége.

Előzmények: A VÉNégy Dunakanyar Kft. lett az üzemeltetője a Váci út 53 szám alatti ingatlannak, ahol bisztrót, éttermet és játszóházat fog létrehozni és üzemeltetni, ezzel színesítve Nagymaros turisztikai és helyieknek nyújtott szolgáltatásait.

Az érintett kerthelységet hosszú távon szeretnénk használni, ezért szeretnénk megvásárolni vagy hosszú távra kibérelni. Jelenleg a terület erősen megrongálódott és balesetveszélyes (kidőlt fa okozta szerkezeti sérülések) és a rendszeres karbantartás elmulasztása miatt roncsolódott és szennyeződött. Esztétikailag erősen kifogásolható, koszos, mohás és egyenetlen felületű a térkő. A terület használatához szükséges nagyobb karbantartási és felújítási munkálatokat elvégezni. Előzetes becslések szerint a burkolat felújítása 4-5 millió forintba kerülne (nettó)
A terület elhelyezkedése és épített környezete miatt csak az ingatlan használójának hasznosítható terület.

A fenti tények tükrében a következő konstrukciókat szeretném javasolni.

Havi bérlet: A VÉNégy Dunakanyar Kft. felújítja a területet és a felújítás értékét lelakja 10 éven keresztül.

Megvásárlás: Az érintett ingatlan megvásárlása közösen meghatározott vételár alapján.

Köszönettel és tisztelettel,
Batki László
Ügyvezető
Vé Négy Dunakanyar Kft



--
Üdvözlettel:
Ifj. Batki László

