



## RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2651 Rétság, Rákóczi út 20. Telefon: 35/550-100

www.retsag.hu Email: hivatal@retsag.hu

Előterjesztést készítette és előterjeszti: Vargáné Fodor Rita

### TÁJÉKOZTATÓ HASZNOSÍTHATÓ INGATLANOKRÓL

#### ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2011. december 02-i ülésére

Tárgyalja	Ülés	Szavazás
<input type="checkbox"/> Szociális bizottság	<input checked="" type="checkbox"/> Nyílt	<input checked="" type="checkbox"/> Nyílt szavazás
<input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi és Városüzemeltetési Bizottság	<input type="checkbox"/> Zárt	<input type="checkbox"/> Titkos szavazás
<input type="checkbox"/> Közbeszerzési Bizottság		<input type="checkbox"/> Egyszerű többség
<input checked="" type="checkbox"/> Képviselő-testület		<input checked="" type="checkbox"/> Minősített többség

#### 1 A tárgyalandó témakör tárgvilagos és tényszerű bemutatása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület több alkalommal megfogalmazta, hogy főlöslegessé vált ingatlanjait értékesíteni, vagy egyéb módon hasznosítani (továbbiakban együtt hasznosítandó ingatlanok) kívánja. A hasznosítható ingatlanokat ki szeretné jelölni. Ingatlan vagyonszerzésünk alapján a hasznosítható ingatlanokat két csoportba kellene osztani: Az első csoportba sorolnám a megüresedett egészségügyi ingatlanokat és a belterületi telkeket. A második csoportba sorolnám az egyéb használaton kívüli ingatlanokat. A hasznosítást valamennyi ingatlan vonatkozásában elképzelhetőnek tartom. Elsődleges hasznosítási célnak az értékesítést jelölném meg. Az értékesítés során ugyan csökkenhet a vagyonszerzésünk (vagyonszerzés). Amennyiben egy új beruházás forrását teremtjük meg használaton kívüli ingatlanjaink értékesítésével, az ingatlanvagyonszerzésünk csupán átrendeződik. A nem használt, főlösleges költségeket termelők (közüzemi alapidíjak, temperálás költségei, vagyonszerzés) helyett a lakosság komfortérzetét növelő, esetleg munkahelyteremtő vagyonszerzés jöhet létre (buszpályaudvar). Az értékesítés előnye, hogy egy összegben jutunk jelentősebb bevételhez. Ugyanakkor a mai gazdasági viszonyok között tisztában kell lenni azzal is, hogy az ingatlan piacon „nyomott” árakkal találjuk magunkat szemben. Az értékesítés folyamata (amennyiben a vevő hitelből vásárolja meg az ingatlant) elhúzódhat. Az értékesítés során figyelembe kell venni Az önkormányzat vagyonszerzéséről és vagyonszerzési szabályairól szóló 15/2004.(X.04.) önkormányzati rendelet előírásait, mely szerint:

**12.§** A képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában lévő vagyontárgyak hasznosítására (bérletére, elidegenítésre) üzemeltetésére, továbbá az önkormányzat tulajdonába kerülő vagyontárgyak létesítésére a (2) bekezdésben foglaltak kivételével **pályázatot ír ki.**

Valamint:

**15.§ (1)** Önkormányzati ingatlant érintő, tulajdonjog-változással járó döntés előkészítése során az ingatlanról – kivéve az építési telkeket, telekigazítás céljára értékesített ingatlanrészeket, valamint a várhatóan 1 millió Ft nettó eladási árat el nem érő ingatlanokról – **független ingatlanforgalmi szakvéleményt kell beszerezni.**

(2) A várhatóan 1 millió Ft-ot el nem haladó nettó eladási ár esetén a polgármesteri hivatal értékelése alapján is meghozható a döntés.

(3) A képviselő-testület döntésénél – gazdasági megfontolásból – eltekinthet az értékbecslés készítésétől, illetve az értékbecslésben rögzített értéktől.

Amennyiben a Képviselő-testület értékesítésre hirdet meg ingatlant, a költségvetésben a hirdetés és értékbecslés fedezetét szükséges biztosítani.

A másik lehetséges hasznosítási mód a bérbeadás. E mód előnye, hogy az ingatlan az önkormányzat tulajdonában marad. Hátránya, hogy a bérleti díj kisebb tárgyévi bevételt jelent az önkormányzat számára, az ingatlant a bérlő „lelakott” állapotban adhatja vissza.

A vagyongazdálkodás során számolnunk kell a jelenlegi bizonytalan jogszabályi környezettel is (állami tulajdonba vétel).

A következő felsorolás az ingatlankataszteri nyilvántartásunkban lévő, önkormányzati alapfeladat ellátásához kapcsolódó ingatlanok felsorolását tartalmazza. Félkövér betűvel jelöltem azokat az ingatlanokat, melyek elődlegetesen javaslok hasznosításra. A nyilvántartási értéket nem tüntettem fel, mivel a hasznosítást a Vagyონrendelet alapján értékbecsült áron kell meghirdetni.

HRSZ	Cím	jelenlegi hasznosítás
144	Mikszáth u. 1.	Sport Club
171/2-3	Takarék u.	beépítetlen terület
191	Zrínyi út 5	beépítetlen terület
192	Zrínyi u. 3.	beépítetlen terület
193	Zrínyi u 1	piactér
	Kossuth u. 8.	Bérbe adott épület
	Kossuth u. 10.	Bérbe adott épület
207/3	Kossuth u. 20	lakóház
207/4	Kossuth u. 20	udvar
208/2	Kossuth u. 22	bérlakások
333	Táncsics u.	beépítetlen terület
342	Táncsics u. 39.	más által beépített
343	Táncsics u. 37.	más által beépített
346	Táncsics u. 31.	más által beépített
349	Táncsics u. 25-27	más által beépített
<b>356/</b>	<b>Hunyadi sor</b>	<b>volt honvédség</b>
<b>24</b>	<b>Hunyadi sor</b>	<b>telephely</b>
<b>27</b>	<b>Hunyadi sor</b>	<b>beépítetlen terület</b>
<b>28</b>	<b>Hunyadi sor</b>	<b>beépítetlen terület</b>
<b>29</b>	<b>Hunyadi sor</b>	<b>beépítetlen terület</b>
<b>30</b>	<b>Hunyadi sor</b>	<b>beépítetlen terület</b>
<b>31</b>	<b>Hunyadi sor</b>	<b>garázs és udvar</b>
<b>32</b>	<b>Hunyadi sor</b>	<b>beépítetlen terület</b>
<b>33</b>	<b>Hunyadi sor</b>	<b>beépítetlen terület</b>
<b>34</b>	<b>Hunyadi sor</b>	<b>telephely</b>
<b>35</b>	<b>Hunyadi sor</b>	<b>telephely</b>
<b>36</b>	<b>Hunyadi sor</b>	<b>telephely</b>
<b>37</b>	<b>Hunyadi sor</b>	<b>telephely</b>
<b>38</b>	<b>Hunyadi sor</b>	<b>telephely</b>
<b>39</b>	<b>Hunyadi sor</b>	<b>laktanya</b>

374	Templom u.6	volt óvoda
<b>384</b>	<b>Templom u. 11</b>	<b>Rehabilitációs központ</b>
<b>395/2</b>	<b>Korányi u. 6.</b>	<b>egészség ház</b>
424	Rákóczi út 32	Vegyes használatú ép.
425	Petőfi u. 2	lakóház
444/3	Petőfi u.	beépítetlen terület
594/1	Körtefa u. 36-38	beépítetlen terület
594/3	Körtefa u.	beépítetlen terület
<b>620</b>	<b>névtelen</b>	<b>Szőlő u. telkek</b>
779	Jászteleki u. 8	beépítetlen terület
780	Jászteleki u.	beépítetlen terület
791	Kossuth u 232	beépítetlen terület
05/6	külterület	termőföld
05/11	külterület	termőföld
05/28	külterület	termőföld
05/29	külterület	termőföld
05/30	külterület	termőföld
05/32	külterület	termőföld
09/7	külterület	beépítetlen terület
09/13	külterület	beépítetlen terület
011/2	külterület	telephely
011/5	külterület	termőföld
011/6	külterület	termőföld
011/7	külterület	termőföld
011/8	külterület	termőföld
011/9	külterület	termőföld
011/10	külterület	termőföld
011/11	külterület	termőföld
011/12	külterület	termőföld
011/13	külterület	termőföld
025	külterület	termőföld
039/10	külterület	hulladéklerakó
046	külterület	termőföld
058/10	külterület	termőföld
084/16	külterület	termőföld
084/16	külterület	termőföld
084/22	külterület	termőföld
0104/1	külterület	termőföld
0148/4	külterület	laktanya
0148/5	külterület	laktanya
852/1	Diósjenő	víztározó
0120/1	Tereske	víztározó
02/3	Tolmács	sportpálya
02/4	Tolmács	telephely
029/2	Tolmács	telephely
	<b>Rákóczi út 34.</b>	<b>lakások + volt eü. Központ</b>

Kossuth u. 2 db családi ház

**A hasznosítás lehetőségét „építész-szemmel” is megvizsgáltuk.**

<b>Telkek:</b>	<b>Övezeti besorolása *</b>	<b>Megjegyzés</b>
Szőlő utcai telkek	FL/SZ/30	6 db, 620/3-8 hrsz
Radnóti úti telkek	Lke/SZ/30	10 db, bontandó épületekkel
Táncsics utca vége	LF/O/30	333 hrsz, RT szerint 6 db telekre megosztható
Mikszáth és Takarékos u. közötti telkek	Lke/O/30	171/2 és 148/24 hrsz, imaház építésére fenntartva
Sportpálya	SP2	
<b>Épületek:</b>		
Laktanya épületei	Lk/SZ/30, K/SZ/40	
<b>Egészségügyi létesítmények:</b>		
- Rákóczi út 34. - rendelők, lakások	Vt/SZ/80	
- József A. u. anya- és csecsemővédelem	Lf/SZ/30	
- Templom u. fizioterápia	Lf/SZ/30	
- Faház (Mikszáth u. vége)	Z 2%	

**Városközpont pályázatig:**

Velki-féle ház  
Kuliga-féle ház

\* övezet/beépítési mód/beépítési %

FI - falusias lakóövezet

Lke - kertvárosi lakóövezet

Lk - kisvárosias lakóövezet

K – különleges építési övezet

Vt - településközponti vegyes övezet

SP - sportpályák – különleges, beépítésre nem szánt

Z - zöldterület - beépítésre nem szánt

SZ - szabadon álló

O - oldalhatáron álló

***Az egyes övezetekben megengedett tevékenységek, hasznosítási lehetőségek Rétság Város Helyi Építési Szabályzata alapján:***

**Kisvárosias lakóterület (Lk jelű)**

*A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. A kisvárosias lakóterületen belül az OTÉK 12.§. (2), (3) és (4) bekezdésében meghatározott épületek és építmények helyezhetők el, melyek az alábbiak:*

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.

*kivételesen elhelyezhető:*

- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület,
- termelő kertészeti építmény,
- üzemanyagtöltő,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

*A lakóépületeket magastetővel kell építeni. Meglévő, lapos tetős létesítmények felújítása esetében is indokolt magas-tető létesítése, és a tetőtérben lakófunkció kialakítása.*

#### **Kertvárosi lakóterület (Lke jelű)**

*A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. Az övezetben az OTÉK 13.§. (2) és (3) pontjaiban meghatározott építmények és funkciók helyezhetők el:*

*Nem helyezhetők el az OTÉK 13.§. (4) pontban felsorolt, valamint állattartó és 1 m<sup>2</sup> -nél nagyobb reklámhordozó létesítmények.*

*Egy lakótelken maximum két lakás építhető. A két lakást egy épülettömbben kell kialakítani.*

*A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.*

*A 148/24 és 171 hrsz-ú ingatlan református imaház megépítésének céljára vehető figyelembe, lakóház itt nem létesíthető.*

#### **Falusias lakóövezet (Lf jelű)**

*A falusias lakóterület lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál. Egy építési telken maximum két lakóépület létesíthető.*

*A területet - az OTÉK 8.§. (2) bekezdés szerinti értelmezéssel - legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.*

*A közüzemi szennyvízhálózat kiépítéséig közműpótló berendezés létesítése megengedhető. Az épületeket magastetővel kell megépíteni. A tetőtér beépítése megengedett.*

#### **Településközponti vegyes övezet (Vt jelű)**

*A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló*

- lakó-
- helyi települési szintű igazgatási,
- kereskedelmi,
- szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató,
- egyházi,
- oktatási,
- egészségügyi, szociális épületek,
- valamint sportépítmények

*elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.*

*Nem helyezhetők el ipari- szolgáltató funkcióval bíró létesítmények (gk. javító-, fényező-, karosszéria javító műhelyek, egyéb vegyes funkciójú raktárak, pékség, stb.)!*

*A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni. Közműpótló berendezés létesítése nem engedélyezett. A közművek csak a terepszint alatt elhelyezett vezetékben vagy kiépített alépítményekben helyezhetők el. Az épületeket magastetővel kell ellátni. Meglévő, lapos tetős létesítmények felújítása esetében is kívánatos magas-tető alkalmazása. Tetőtér beépítése megengedett.*

#### **Különleges építési övezet (K jelű, SP jelű)**

*A különleges építési övezet területei sajátos beépítéssel és szabályozási követelményekkel bírnak*

*A volt honvédségi területet és a rajta lévő épületeket az alábbi funkciók kiépítésére lehet felhasználni:*

- oktatás és kultúra
- egészségügy
- igazgatás
- turisztika
- kereskedelmi

- lakás
- a felsorolt funkciókhoz tartozó gépkocsik parkolására.

Nem vehető igénybe gazdasági, elsősorban termelő ipari jellegű célra továbbá raktározás, és munkagépek és tehergépkocsik parkolására.

A területen építendő új épületeket magastetővel kell ellátni. A tetőtér beépítése megengedett. Meglévő lapos tetős létesítmény felújítása esetén ugyancsak magas-tetőt kell alkalmazni. A területen meglévő növényzetet, elsősorban a faállományt védeni szükséges. Közművek csak a terepszint alatt elhelyezett vezetékben, vagy kiépített alépítményben helyezhetők el.

#### **Sportpályák területei:**

A területeken csak sportpályák és azok kiszolgálásához tartozó létesítmények helyezhetők el. (öltözők, mosdók, klubház, szertárak, lelátó, stb.), más célra a területet felhasználni nem szabad.

#### **Zöldterület (Z jelű)**

Elsősorban közpark kialakítására szolgál.

A zöldterületen az OTÉK 27.§. (4) bekezdésben foglalt létesítmények helyezhetők el maximum. 2 %-os beépítettséggel. Amennyiben zöldfelületen kereskedelmi - szolgáltató jellegű butiksor létesülne, azok tömbszerűen épüljenek, egységenként 16 m<sup>2</sup> maximum alapterülettel, 3 m-t meg nem haladó párkánymérettel, és magastetővel, természetes építési anyagokból.

Fentiekből következik, hogy a meglévő „Faház” csak jelenlegi formájában hasznosítható, bérbe adható, de tovább nem bővíthető, esetleges bontása után az ingatlan csak az övezeti besorolásnak megfelelően építhető be (pl. játszótér bővítése, vagy a kiszolgálását segítő büfé, stb.)

A felsorolt ingatlanok közül megfontolást igényel véleményem szerint a Rákóczi út 34. szám alatti volt Egészségügyi Központ épülete. A közigazgatási rendszer átalakulása, a Járóbeteg-ellátó Központ fenntarthatósága és egyéb indokok alapján célszerű lenne azt tartaléképületnek kijelölni és csak bérbeadás útján hasznosítani.

A felsorolás nem terjed ki az önkormányzat tulajdonában lévő garázsokra. Garázsaink jelenleg bérbe vannak adva, tehát hasznosítottak tekinthetők. Állapotuk alapján az értékesítésből befolyó összeg szerény mértékű lenne.

Az ingatlanok hasznosíthatóságának besorolását az értékesítés megkezdése előtt ellenőrizni szükséges, mivel csak forgalomképes ingatlan értékesíthető.

Az épületek hasznosítását mindenképp a Rendezési Terv felülvizsgálata és a gazdasági program elfogadását követően tartom szükségesnek ismételt felülvizsgálni.

Ugyanakkor azzal is tisztában kell lenni, hogy épületeink állaga a hasznosítatlanság miatt romlik. Mindenképp indokoltnak tartom a volt honvédségi laktanya épületeit, a volt védőnői szolgálat és a volt a fizioterápia épületét, elsődlegesen értékesítésre, másodlagosan bérbeadásra meghirdetni. A Rákóczi út 34. szám alatti volt orvosi rendelők bérbeadását javaslom.

## **2 Előzmények, különösen a témában hozott korábbi testületi döntések, azok végrehajtása**

-

## **3 Határozati javaslatok**

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a hasznosítható ingatlanokról készített tájékoztatót.

„A” változat

A Képviselő-testület értékesítésre jelöli ki a volt honvédségi ingatlanokat, a Templom u. 11. szám alatt lévő (volt rehabilitációs központ) épületét, a Korányi út 6. szám alatt lévő (volt egészségház) épületét. Az épületek értékbecslését el kell végeztetni. Az értékbecslésre legalább három árajánlatot kell bekérni. Az épületek meghirdetéséről az értékbecslés elkészülte után dönt a Képviselő-testület. A Rákóczi út 34. szám alatti épületet a Képviselő-testület bérbeadás útján kívánja hasznosítani. Az ajánlati felhívást el kell készíteni.

Határidő: árajánlatok bekérésére 2011. december 5.

Rákóczi út 34. szám alatti ingatlan bérbeadásának felhívására soron következő testületi ülés  
Felelős: Mezőfi Zoltán polgármester

„B” változat

A Képviselő-testület értékesítésre jelöli ki az alábbi ingatlanokat

.....  
.....  
.....

Az értékbecslésre legalább három árajánlatot kell bekérni. Az épületek meghirdetéséről az értékbecslés elkészülte után dönt a Képviselő-testület.

Határidő: árajánlatok bekérésére 2011. december 5.

Felelős: Mezőfi Zoltán polgármester

Rétság, 2011. november 23.

**Vargáné Fodor Rita**  
pénzügyi csoportvezető

Záradék:

A tájékoztató szabályszerű, a határozati javaslat jogszabálysértést nem tartalmaz.

Hutter Jánosné  
jegyző