

Tárgy: előterjesztés Szürkő-sziget rendezése

Felelős: Polgármester

Szakanyagot szerkesztette: Pálvölgyi Tamás ügyvéd összefoglaló jelentése alapján Dr. Horváth P. András ügyvéd

Tisztelt Képviselőtestület! Tisztelt Érintett Bizottsági Tagok!

Előzmény:

A Szürkő –sziget évek óta rendezetlen tulajdoni viszonyokkal bír. Az 1990-es években kötött előszerződések meghiúsultak, az ingatlan tényleges megosztása a mai napig nem történt meg, a terület erdő besorolású, a HÉSZ-ben speciális előírással. Az Önkormányzat a legnagyobb tulajdonos, a kialakult használat mellett területe nagyrészt erdő, út, hétvégi telkes kialakítású telekrészek. A terület besorolása miatt széles elővásárlói körrel kell számolni eladás esetén.

A kormányzati tervek a tulajdonosi kör szűkülését célozták meg.

Az Önkormányzat a kialakult tényleges használókban és tulajdonosokban gondolkodik, külső bérlet a speciális jelleg miatt nem tervez.

Az eddigi bérlok a meghiúsult előszerződésre hivatkozva eddig nem fizettek bérleti díjat, illetve a felépítmények tekintetében az adóbevallások hiányosak voltak, elenyésző adófizetői morállal.

Cél:

- I. Az építményadó teljes rendezése, behajtása elévülési időn belül.
- II. A bérelt területek rendezése, vagy tulajdonba adással (amennyiben a bérlo egyben tulajdonos is volt és a földtörvény megengedte), vagy bérleti szerződéssel.
- III. Azon bérloknak, akik határidőre nem rendezték az adókötelezettséget, illetve a telek kitisztítását és a felépítmény használatra alkalmasságát, a jogviszonyuk megszüntetése.
- IV. A rendezett helyzetben stratégia kialakítása az önkormányzati területek tekintetében.
- V. Bevétel orientált gondolkodás

Megvalósítás:

- I. Az adócsoport elvégezte a felépítmények szemléjét, felkutatta azok tulajdonosait, az adó nagy része behajtásra került. Ennek mértéke és állapota tekintetében az adócsoport bír információval.

- II. A lehetséges adásvételek 2 db adásvétel kivételével megkötésre kerültek, a 2 db hátralévő értékesítés a felépítmény tulajdonosa részére tulajdonostársi jogon folyamatban van, a várható bevétel 1.019.700 Ft. (III. sz. melléklet). A megmaradó bérleti körrel a szerződéskötés előkészítő fázisban, a várható idej, jelzem inflációkövető bérleti díj bevétel 3.110.850 Ft, amely további cca. 500.000 Ft-al növelhető, amennyiben az egy darab vitás bérlet meggondolja magát, illetve ugyanekkora csökkenés történhet, amennyiben az egyik, még gondolkodó bérlet az elővásárlók kockázata mellett mégis meg kívánja vásárolni az ingatlanát. Ez esetben egyszeri értékesítési bevétel, cca. 1.000.000 Ft várható. A bérlet kimutatása fizikailag a II. sz. melléklet tartalmában lelhető fel. A bérleti díj 450Ft/m², inflációkövető.
- III. A felmondó leveleket Pálvölgyi kolléga részben kiküldte, illetve a december 15-i határidős bejárás eredményei szerint a további felmondások folyamatban vannak.
- IV. Az Önkormányzat az alábbi stratégiát tervezte és bocsátja vitára, azzal, hogy az alábbi szempontok vezették:
- a bérelt, bevételt hozó területek megtartása
 - az egybefüggő erdő megtartása
 - A szalagtelekrészek, illetve összeomlott épületrészes területek rendezési kötelezettséggel való értékesítése.

A III. sz. melléklet szerinti területek a stratégia szerint értékesítésre kerülnének, csomagban, meglévő tulajdonos részére. Vitéz Gábor tulajdonos tett vételi ajánlatot, az előzetes egyeztetések alapján 5000/Ft / m² áron. Az ár a korábbi szakértői véleményünk szerint is magas, kiemelt, a jelen törvényi helyzetben kirívó ár lenne, azonban a felújítandó épületrészekre hivatkozva indokolható. A várható egyszeri bevétel 33.000.000,-Ft. Ez 7690 m² eladását jelenti.

A konszolidáció eredményeként az Önkormányzat 23474 m² tulajdonosa maradna, amelyből 7827 m² bérbeadható értékes terület, további cca 2500m² egyéb rekreációs célra használható telekrész, és 15647 m² erdő, erdei út. Az Önkormányzat továbbra is a meghatározó, legnagyobb tulajdonos maradna.

- V. A folyamat eredményeként visszamenőlegesen 5 évre be lettek, illetve behajtás alatt állnak az építményadó tételek.

Állandó inflációkövető és értékálló bérleti díj bevétel a bérletől.

Területrészek esetleges értékesítése esetén egyszeri kiemelt bevétel olyan terület eladásából, amelyre kevés ráhatása van az Önkormányzatnak és semmilyen eszköze nincs a kezeléséhez.

Eredmény:

A terület adójogilag rendezetté válik.

A szigeten a tulajdonosok és a bérlet állapota kialakult, a bérlet helyzete rendezetté vált. Folyamatos a bevétel az adóból és a bérleti díjakból.

A használaton kívüli telekrészek értékesítéséből jelentős és kiemelt nagyságú egyszeri bevétel keletkezik, amely a jelen helyzetben a likviditási problémákat jelentősen orvosolja. Ráadásul olyan terület kerülne értékesítésre, amelyre az Önkormányzatnak nincs ráhatása, eszköze a kezeléséhez.

Határozati javaslat:

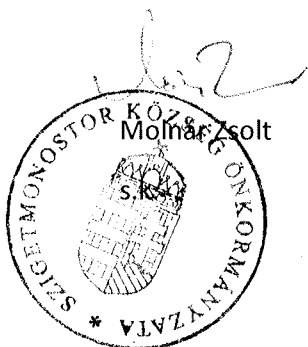
Felhatalmazza a Testület a Polgármestert a kialakult bérleti körrel a szerződések megkötésére 4 év automatikusan megújuló terminussal, inflációkövető módon, 450Ft/m² áron. A bérleti szerződések újrakötésének feltétele 4 évente a nullás adótartozás és a telek, illetve felépítmény rendezettsége.

Felhatalmazza a Testület a Polgármestert a feltételeket nem teljesítő bérleti kör tekintetében a szerződések felmondására.

Felhatalmazza a Testület a Polgármestert a III. sz. melléklet szerinti területrészek értékesítésére, Vitéz Gábor Tulajdonostárs részére 5000Ft/m² áron azzal, hogy a III. sz. mellékletben megjelölt két, folyamatban lévő telekrész adásvétel tekintetében a Testület korábbi határozata az irányadó.

Mellékletek:

- | | | |
|------|------|---------------------------------------------|
| I. | szt. | A jelenlegi önkormányzati tulajdonrészek |
| II. | szt. | Bérelt önkormányzati területek |
| III. | szt. | Csomagértékesítésre javasolt területek |
| IV. | szt. | Tulajdonban tartásra javasolt területrészek |



1. sz. melléklet

POLGÁRMESTERISÉGI KÖZTITKÖRSÉG
2002. MÁRCIUS 14. NAPJÁN

Értkezési dátum: 2002. APR. 12.

35799

Megosztást a 56/94 számú határozattal
engedélyezem.

Szigetmonostor, 1994. év. VII. hó 10. n.

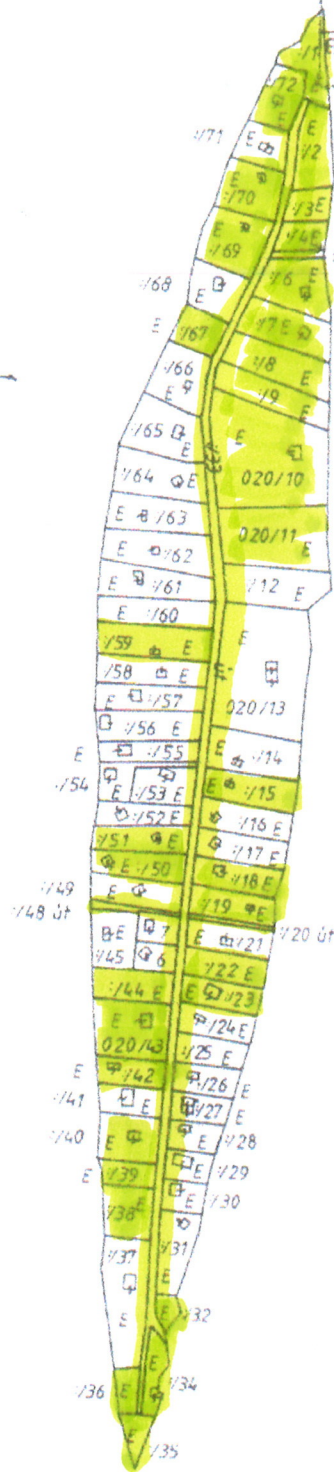
műszaki ca.

Sárvai

Önk. Tul.
nére

Örösek

31 164 m²



Jelen határozat...
Szigetmonostor, 2002. 10. 10.



műszaki, ea.

műszaki ea.
Bauer

35799

Biegt nach

Ömerin 7827

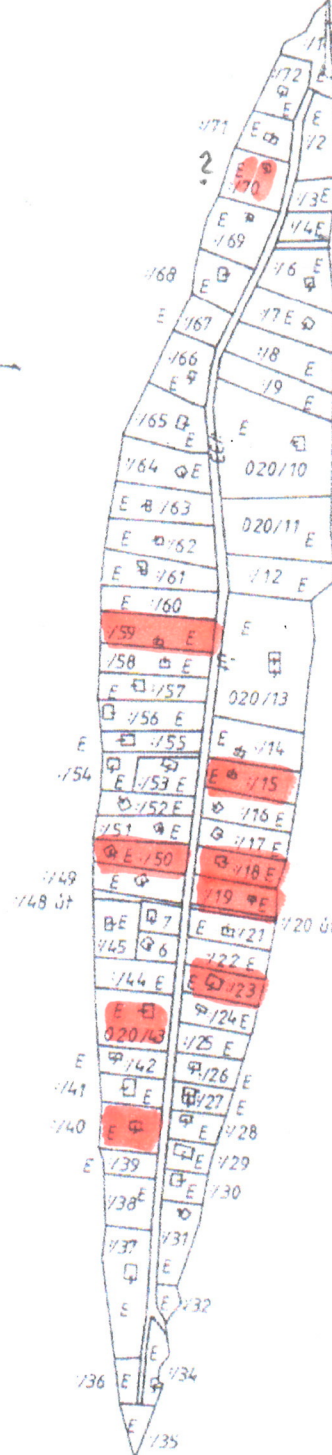
Kezeltett birlet

914 m²

70-8 melody

Fix berlet

6913 m²



Jelen határozat a 2012. március 22-én tartott ülésen született.

Szigetmonostor 202. 10



III. m. melléklet

2002. évi költségvetés

2002 APR 12

35799

Megszámlást a 56/94 számú határozattal engedélyezem.

Szigetmonostor, 1994. év. VII. hó 10. n.

műszaki ca.

Bárány

Eladások:

1. Elővásárló Tulaj. mint
felújításul Tulaj. és Erdőf.

747 m² 72 Vitéz György

283 m² 36 György Pál

$$1030 \text{ m}^2 \times 990 \text{ Ft} = 1019700 \text{ Ft}$$

2. Összevett lakások, rendeltetendő

6-7-34

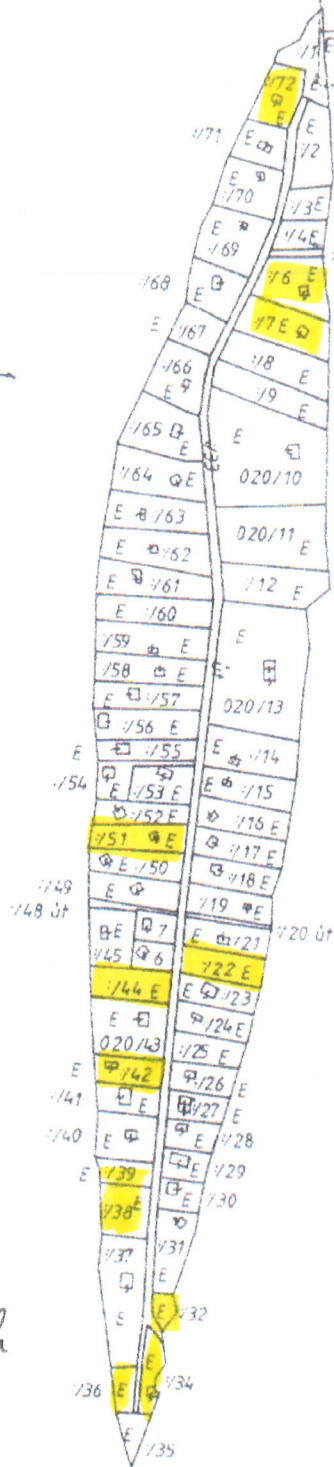
3. Tulajdonosok által adományozott ingatlanok

22-32

32-33 -42-44 -51

- 2-3 Javított értékesítési ár: 5000 Ft/m²

Várható bevitel: 6660 m² x 5000 = 33.300.000 Ft



Javasolt

Eladás

Öm. terület

7690 m²

Jelen határozat

Szigetmonostor



Enrolled 2002 APR 1 2

35794

műszaki ea.

műszaki ea.
Bauer

Javaslat

MEGTARTANI

Pinos - Erdo" v.
it

Lila - "Bénelhetó"
v. Bénel, félkeh
↓
tűs, félpáncs

Österreich 15647 +
7827 Birelt

23474 m²

Jelen határozat a 2022. évi
Szigetmonostori 2022. IV

