



BUDAKESZI VÁROS POLGÁRMESTERE

Előterjesztés száma: 495.

Cserhalmi Andrea	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Ügyintéző	XII. 6.	<i>[Signature]</i>	X			X
Pénzügyi osztályvezető			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Osztályvezető						
Aljegyző	XII. 8.	<i>[Signature]</i>	PFB		OKEB	
Jegyző			XII. 13.			

Meghívott személy: Koszticza László (Kosztí Invest Kft.)

Melléklet: Koszticza László levele

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2017. december 19-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Döntés a Budakeszi, 2727 helyrajzi számú ingatlan egy részének vállalkozás céljára történő bérbeadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 211/2016. (V. 26.) Kt. határozatában elviekben támogatta a BPB Kft. (dr. Barabás Tibor képviseletével) tervét a Budakeszi 2727 helyrajzi számú Budaörsi – Kagyló utca közötti területen parkoló kialakítására vonatkozóan.

A Képviselő-testület 373/2017. (X. 25.) számú határozatával kiegészítette a fenti határozatot azzal a feltétellel, hogy a kérelmező területhasználati szerződést kell hogy kössön az Önkormányzattal.

A területhasználat díja 25 évre és 28 db parkolóhely kialakítására vonatkozóan 60 millió forintban lett megállapítva.

A fentiek után jelentkezett a Kosztí Invest Kft. képviseletében Koszticza László, aki területfejlesztési céllal meg szeretné vásárolni a BPB Kft. tulajdonában álló 2422 hrsz.-ú ingatlant, ahol több üzletből álló komplexumot szeretne kialakítani. Az elképzelésről készült látványterv és helyszínrajz mellékelve az előterjesztéshez.

A 2727 hrsz.-ú területen 19 db parkolóhely kerülne kialakításra, melynek költsége a Kosztí Invest Kft. előzetes becslése szerint 25 millió forint lenne. A Kosztí Invest Kft. ajánlatában kéri az előzőekben megállapított 60 millió forintból a tévesen ide számolt 9 db parkolóra vonatkozó használati díjat, valamint a parkolók kialakításának költségeit levonni.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjenek megtárgyalni és a megvitatást követően a határozati javaslatok valamelyikét elfogadni.

Budakeszi, 2017. december 6.

**dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia s. k.
polgármester**

A) Határozati javaslat:

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2017. (XII. 19.) Kt. határozata a Budakeszi, 2727 helyrajzi számú ingatlan egy részének vállalkozás céljára történő bérbeadásáról

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete területhasználati szerződést köt a Koszti Invest Kft.-vel (5420 Túrkeve, Sáros út 13.) a Budakeszi 2727 helyrajzi számú ingatlanon a „kialakítandó parkolók területére” bruttó forint összeggel év időtartamra.
2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pont szerinti szerződést – ügyvédi ellenjegyzés mellett – aláírja.

Felelős: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: 1. pont: azonnal

2. pont: a döntést követő 15 napon belül

B) Határozati javaslat:

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2017. (XII. 19.) Kt. határozata a Budakeszi, 2727 helyrajzi számú ingatlan egy részének vállalkozás céljára történő bérbeadásáról

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nem fogadja el a Koszti Invest Kft. (5420 Túrkeve, Sáros út 13.) ajánlatát a Budakeszi 2727 helyrajzi számú ingatlanon kialakítandó parkolók területére vonatkozóan.
2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy folytasson további tárgyalásokat a Koszti Invest Kft.-vel a területhasználati szerződés részleteire vonatkozóan és a szerződést terjessze be a soron következő munkaterv szerinti testületi ülésre.

Felelős: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: 1. pont: azonnal

2. pont: a soron következő munkaterv szerinti Képviselő-testületi ülés

Tisztelt Önkormányzat!

Engedjék meg, hogy pár szóban bemutatkozzam.

Koszticza László vagyok a Koszti Invest Kft. (5420 Túrkeve, Sáros út 13.) ügyvezetője. Már több mint húsz éve foglalkozom ingatlanfejlesztéssel.

Mint vidéki beruházónak nagyon szimpatikus az önök városa. Egyedi utánoszthatatlan sváb stílusa évszázados patinája és zárt sorú házai megmaradnak az emberek emlékezetében.

A mintegy húsz éves múlta visszatekintő ingatlanfejlesztési tevékenységünk során több alkalommal vehettünk részt Budakeszihez hasonló városok lakó- és kereskedelmi övezeteinek fejlesztésére irányuló projektekben. Ennek során mindig szem előtt tartottuk az adott település sajátos igényeit, múltját és stílusát. Jelenleg is hasonló fejlesztési tevékenységet végzünk többek között Szolnokon, Törökszentmiklóson és Várpalotán. Partnereink között immár olyan nagymultú hazai és nemzetközi cégek szerepelnek, mint az OTP Bank és a CBA. Munkánkat mindenkor megrendelőinkkel együttműködve, azok meglegedésére végeztük.

Bizonyára már Önök előtt is ismert, cégünk ingatlanfejlesztési céllal kívánja megvásárolni Budakeszi belterületén a 2422 hrsz-ú ingatlant. Az ingatlanon több üzlethelységet kívánunk kialakítani. Elképzeléseinkről készített látványtervet, valamint üzletkiosztási rajzot levelémhez mellékelem. Ez a fejlesztési lehetőség léptékét tekintve éppen társaságunk profiljába illik.

Az ingatlanfejlesztési projekt megvalósítása esetén az önkormányzat jelentős iparüzési adó bevételekre is szert tehetne a mintegy 2000 m²-en gazdálkodó kiskereskedelmi cégek után. Ez a bevétel a hosszú távú bérlokre vetítve, minimálisan 34-38 millió FT/ év lehet. Emellett az új üzletek mintegy 23-25 fő foglalkoztatását, tehát új munkahelyek kialakítását tenné lehetővé.

Az üzlethelységek kialakításához szükséges az ingatlan mellett lévő 2727 hrsz-ú Budakeszi Város Önkormányzatának tulajdonában lévő terület parkolóként való hasznosítása. A parkoló kialakításáról társaságunk útépitési tervet készített az Önkormányzat Képviselőtestületének 2016. május 26-án kelt határozatában foglaltak maradéktalan betartásával.

A 2727 hrsz-ú terület „kivett árok” minősítésű, szolgalmi joggal terhelt. Jelenlegi állapotában különösebb értékkel nem bír, csak költséget jelent az Önkormányzat számára (árok tisztítása és karbantartása, terület kaszálása gyomirtása). Az ingatlan – adottságaira figyelemmel – gyakorlatilag csak parkolóként hasznosítható ésszerűen. A projekt megvalósítása esetén az önkormányzat a fentiekben említett fenntartási költségek alól mentesülne.

Eme rövid bevezetőt követően Budakeszi Város Képviselő Testületének 373/2017.(X.25) kt. számú, a Budakeszi 2727 hrsz.-en kialakítható parkoló tárgyában hozott határozatával kapcsolatban, mint a 2422 hrsz-ú ingatlan lehetséges vevője, figyelemmel a személyes egyeztetésen elhangzottakra is,

az alábbiak megfontolását kérjük:

A 2727 hrsz-ú terület jelenleg parkolásra nem alkalmas, így ezért a szokásos parkoló megváltási díjat, mint költséget, csak a kialakítás költségének levonása után lehet elszámolni. A parkoló kialakításának költsége előzetes becslések szerint körülbelül 25 millió forint.

Bár a terület kétség kívül szükséges a tervezett fejlesztés OTÉK által megkövetelt parkolómérlegének előállításához, a tisztelt önkormányzat által előirányzott 2 millió Ft/parkoló megváltási összeg mellett a beruházás ésszerű időn belül nem térül meg, így ilyen összeg mellett annak megvalósításában társaságunk nem érdekelt.

Itt kívánom megjegyezni, hogy a korábban 60 millió forintban meghatározott összeg 28 db. parkolóhely megváltásával került megállapításra, noha valójában 19 parkolóhely megváltásáról van szó, 9 db. parkoló ugyanis nem az önkormányzat tulajdonában lévő területen fekszik. A félreértést az okozhatta, hogy a terveken nem került feltüntetésre a ma még álló kerítés.

A kialakítandó járda szükségessége szintén megalapozott, hiszen ez a rövid szakasz a járda hiánya miatt az igen forgalmas főútra kényszeríti a gyalogosokat.

Mindennek figyelembevételével az alábbi javaslatot tennénk:

A beruházó elfogadja a tisztelt Önkormányzati Testület javaslatát a parkoló megváltásának kapcsán, azonban indítványozza a fenti mintegy 60 millió forintból levonni

- a saját területen létesített 9 db. parkoló megváltási díját, valamint
- a kialakítás a parkoló és járda kialakításának költségét.

60 M

- 18 M

- 25 M

Kéri továbbá a javasolt 25 év díjmentes időszak 50 évre való emelését, amennyiben az üzemeltetési és fenntartási kötelezettségek a beruházót terhelik.

17 M

A Parkoló megváltásának díja a Használatbavételi engedély jogerőre emelkedésekor lenne esedékes.

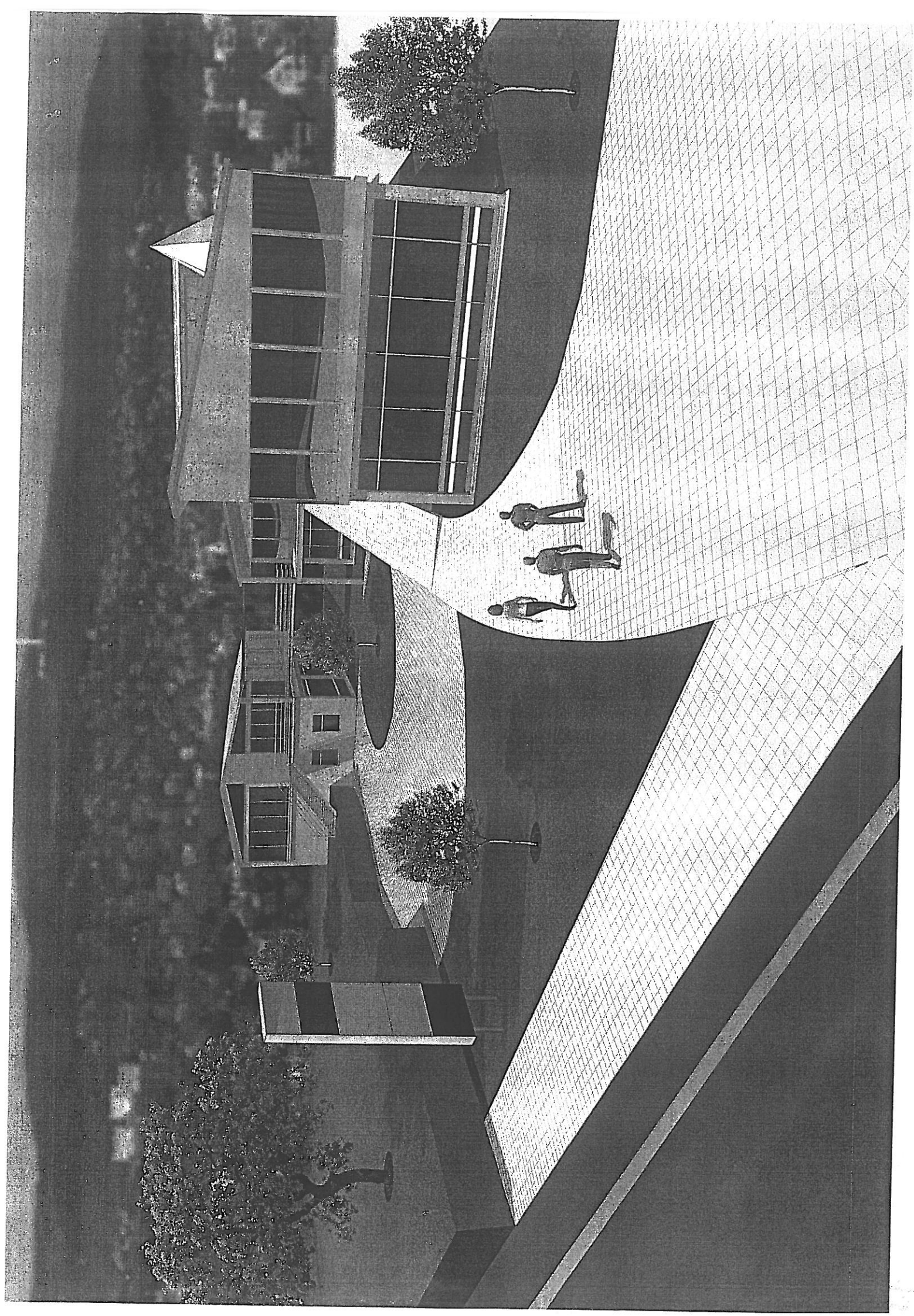
Öszintén bízom abban, hogy a tisztelt önkormányzat javaslatunkat megfontolásra alkalmasnak találja és kedvezően bírálja el.

Sikeres együttműködésünkbe bízva,

üdvözzel:
Koszticza László
Ügyvezető

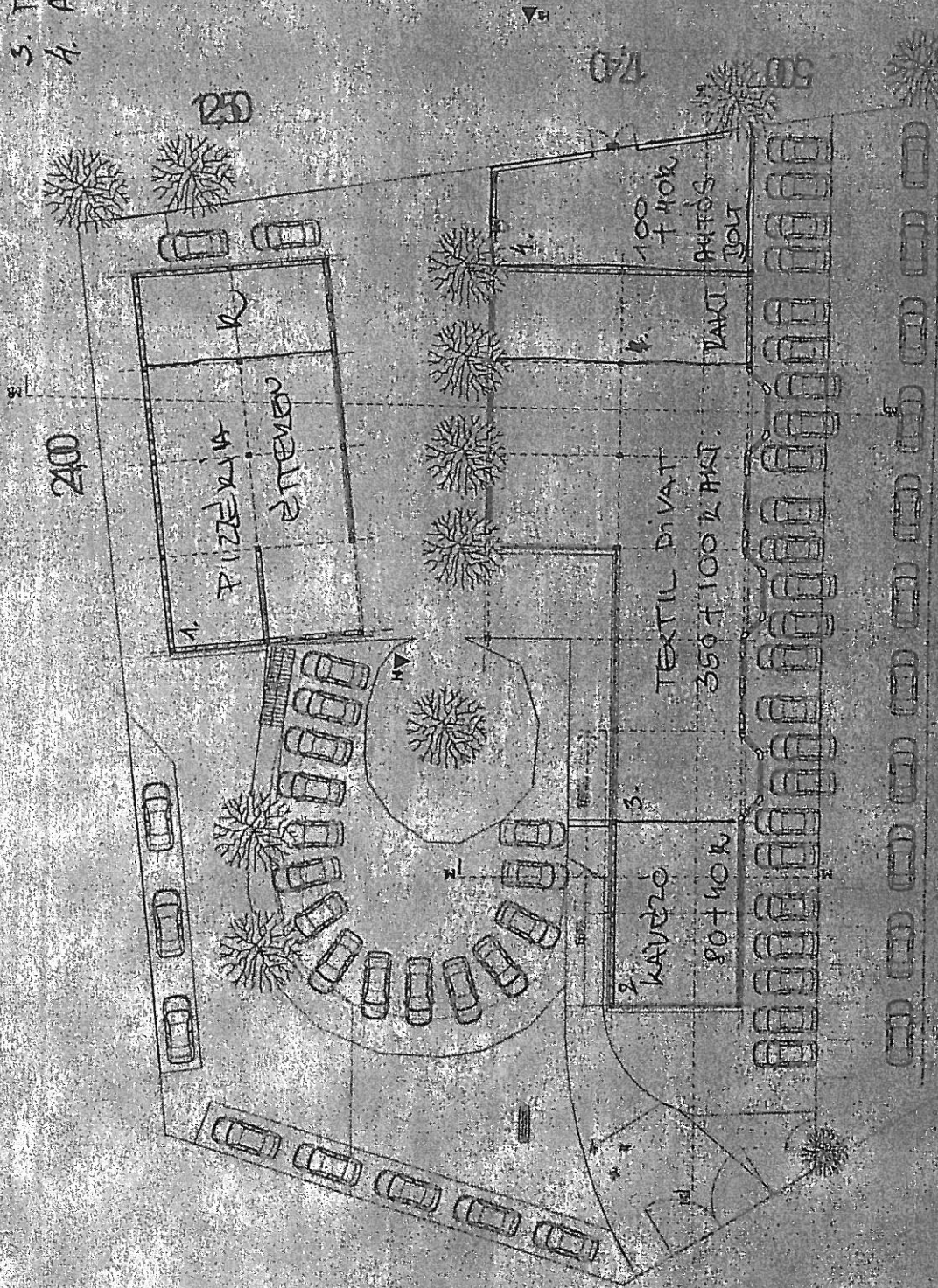
* - elfogad - használati engedély

1 - utca, járda felújítás



FELDENHUT

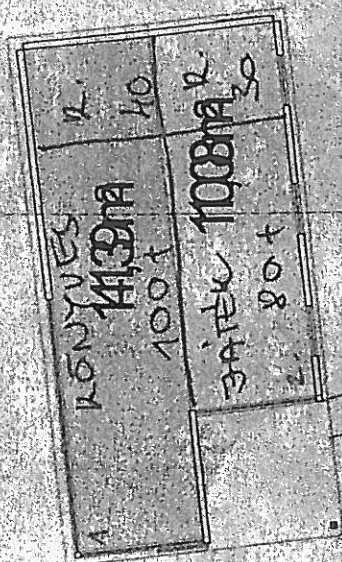
1. PIZZERIA
2. KAUZER
3. TEXTIL, DIVAT
4. AUTOS BOLT



ENELER

1. KÖNYVESZEDŐ
2. SZÁRÉK
3. DROGÉRIA ILLATSZER
4. FODRÁSZAT
5. KÖZMETIKA
6. SZOLÁRIUM

502 502 502 502



ENELER

40

40



4500

100