

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2017. szeptember 21-i ülésére

Tárgy: Előkészítő döntések meghozatala a Lajosmizsei Piac tér fejlesztésével kapcsolatosan

Az előterjesztést készítette:

Dodonka Csaba
főtanácsos
Önkormányzati Iroda

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

dr. Balogh László sk.
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2017. szeptember 21-i ülésére

Tárgy: Előkészítő döntések meghozatala a Lajosmizsei Piacter fejlesztésével kapcsolatosan

Ikt.sz: LMKOH/11/114/2016.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy Lajosmizse Város Önkormányzata 2016. július 27-én nyújtotta be a pályázatát a TOP-2.1.2-15 kódszámú, Zöld város kialakítása című pályázati felhívásra, amelyet a Közreműködő Szervezet TOP-2.1.2-15-BK1-2016-00008 azonosítószámon regisztrált. A pályázatot a Támogató támogatásban részesítette 2017. június 13-án, amely alapján a Támogatási Szerződés 2017. július 25-én aláírásra került.

A zöld város projekt egyik eleme a gazdaságfejlesztés, amely alapján a Lajosmizsei Piacter felújításra kerül, amely felújítás terveit 2016. július 07. napján megtartott lakossági fórumon dr. Farkas Gábor építész-tervező bemutatott. A piac főbejáratának látványterve *az előterjesztés 1. mellékletében* található.

A projekt előkészítése során a Lajosmizsei Piacter fejlesztésével kapcsolatosan felmerült, hogy a piac területére beékelődő vendéglátóegységet - „Béka Csehó” (**6050 Lajosmizse, Szent Imre tér 5. 1588/2 hrsz**) - célszerű lenne megvásárolni a beruházás gördülékeny megvalósítása és fenntartása miatt. A vendéglátó egység helyére kerülhetne a szociális blokk és a piacüzemeltetéshez szükséges iroda és raktárhelyiség. A vendéglátó egység jobb és bal oldalára egy-egy üzlethelyiség lenne kialakítva.

A fentiek alapján a Képviselő-testület 107/2016. (VII. 18.) önkormányzati határozatában felhatalmazott Sági Tibor alpolgármesterrel közösen, hogy fenti ingatlan tulajdonosával vegyük fel a kapcsolatot az ingatlan megvásárlásával, vagy további hasznosításával kapcsolatosan.

A felhatalmazást követően az ingatlan tulajdonosával az első körös kapcsolatfelvétel megtörtént 2016. évben, továbbá a Támogatási Szerződés hatályba lépése után a Lajosmizsei Közös Önkormányzati Hivatal Önkormányzati Irodájának irodavezetője Szilágyi Ödön elkészítette a vagyonértékelést, amely vagyonértékelés *az előterjesztés 2. melléklete*. **A vagyonértékelés alapján az ingatlan piaci forgalmi értéke 14.200.000.- forint.** A vagyonértékelés elkészítése után az ingatlan tulajdonosával megtörtént a második körös kapcsolatfelvétel a közelmúltban, amely alapján az ingatlan tulajdonosa döntött, hogy nem kívánja értékesíteni az érintett ingatlant az önkormányzatnak. Az ingatlan tulajdonosának levele *az előterjesztés 3. mellékletében* található.

Az ingatlan tulajdonosa levelében leírta, hogy a Lajosmizsei Piac felújításával párhuzamosan saját költségen vállalná az új piaci összképhez illeszkedő ingatlan felújítást.

Mivel a vendéglátó egység nem kerül az önkormányzat tulajdonába, ezért a szociális blokkot és a piacüzemeltetéshez szükséges iroda és raktárhelyiséget, valamint a pályázati kiírásban **kötelezően előírt két kialakítandó üzlethelyiség – amely a gazdasági funkció növekedését eredményezi** - elhelyezkedését a tervezőnek újra kell tervezni az eredeti elképzelésekhez képest.

A két kialakítandó üzlethelyiség vonatkozásában a pályázati kiírás nem írja elő a nyitvatartásra vonatkozó feltételeket, viszont az kitétel, hogy profit orientált legyen a tevékenység, amelyet a pályázathoz készülő költség hasznon elemzésben (CBA) alá kell tudni támasztani, vagyis a kiadások oldalát a bevétel oldalának fedeznie szükséges.

A felhívás szerint a **gazdaságélénkítő tevékenység:** „*az akcióterület / az akcióterületen belül megtalálható beavatkozási terület gazdasági, szolgáltató és kereskedelmi élénkítéséhez hozzájárulnak, megteremtik ezen tevékenységek végzéséhez szükséges infrastrukturális feltételeket*”.

A tervezés szakaszában javaslom a Tisztelt Képviselő-testület részére, hogy a két üzlethelyiség megépítését megelőzően igényfelmérést kellene lefolytatni a gazdasági tevékenységet végzők, vagy szolgáltatót nyújtók körében, hogy a két üzlethelyiségben milyen funkciót lenne célszerű kialakítani.

A fentiek alapján az alábbi határozat-tervezetet terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

Határozat-tervezet

...../2017. (.....) ÖH
Felhatalmazás adása igényfelmérés lefolytatásához

Határozat

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a Lajosmizsei Piacon kialakításra kerülő két üzlethelyiség kivitelezését megelőzően folytassa le az igényfelmérést az üzlethelyiségek által betöltendő funkció vonatkozásában.

Felelős: Képviselő-testület, polgármester

Határidő: 2017. szeptember 21.

Lajosmizse, 2017. szeptember 12.

Basky András sk.
polgármester

Előterjesztés 1. melléklete



Előterjesztés 2. melléklete

LAJOSMIZSEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
1.	
Érkezett: 2017 év ad hó nap	
11/15/2017 száma mell
Előszám:	Előadó: <i>Dez</i>

V A G Y O N É R T É K E L É S

Lajosmizse, Szent Imre tér 5.

1588/2. hrsz-ú ingatlan

- Telek, főépület (vendéglő) -

értékelése

Tartalomjegyzék

1. Megbízás tárgya
2. Értékelési szempontok, módszerek
3. Az értékelés célja
4. Az értékelés ingatlan nyilvántartási adatai
5. Az ingatlan ismertetése
 - 5.1. Telek
 - 5.2. Főépület (vendéglő)
6. Összesítő

1. A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Lajosmizse Város Önkormányzata 6050 Lajosmizse, Városház tér 1. megbízása alapján készítettem el a lajosmizsei 1588/2. helyrajzi számon bejegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

2. ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK, MÓDSZEREK

Az értékbecslésnél az újra beszerzési és a régi ár szemléletéből indultam ki. Jelenleg az építési ár és az értékesítési ár elválik, ezért óvatos becsléssel határoztam meg az ingatlan értékét.

Az értékelés folyamata a helyszíni szemlével kezdődött. 2017. augusztus 21-én megtekintettem az ingatlant. Meghatároztam az épület műszaki állapotát és megállapítottam az elhasználódás mértékét.

Az ingatlan értékének meghatározásánál figyelembe vettem a fekvését, a településen elfoglalt helyét, a beépítettséget, a meglévő infrastruktúrát.

Az értékelés során a forgalmi értéket állapítottam meg, mely az újra előállítási költségek nettó értékéből, és az elhasználódás mértékéből tevődik össze.

3. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az ingatlan jelenlegi értékének megállapítása esetleges értékesítés céljából.

4. AZ ÉRTÉKELÉS, AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS ADATAI

Az ingatlan címe:	Lajosmizse, Szent Imre tér 5.
Az ingatlan helye:	belterület
Helyrajzi száma:	1588/2
Megnevezése:	kivett, vendéglő
Beépítettség:	100 %
Tulajdonos:	Bányász Bernadett 6050 Lajosmizse, Bene tanya 90/c.

5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Telek

A telek Lajosmizse belterületén, a település központjától kb. 500 m-re a helyi piactéren belül helyezkedik el. Közterületről közvetlenül nem közelíthető meg. Megközelítése csak az 1588/30 hrsz-ú piactér ingatlanról lehetséges, mely Lajosmizse Város Önkormányzatának tulajdonában áll. Közművezetékek elhelyezésére és bejárásra szolgálmi jog nincs bejegyezve.

Közművesíttessége:

- vezetékes víz,
- elektromos energia, 220 V
- szennyvízelvezetés közcsatornába

A terület m² árát - figyelembe véve a helyi sajátosságokat és a településen elfoglalt helyét – 10.000.- Ft/m² árban határoztam meg.

$$84 \text{ m}^2 \times 10.000 \text{ Ft/m}^2 = 840.000.- \text{ Ft}$$

5.2. Főépület (vendéglő)

Épült: 1965. (többször felújítva)
Alapterület: 56,1 m²

Szerkezeti ismertetés

Alapozás: Beton sávalap
Épületszerkezet: Blokk téglafalazat, egy.vb.födém szigetelt lapostető

Nyílászárók: faszerkezetű hőszigetelt nyílászárók

Burkolatok: járólappal, csempe,
Melegvízellátás: villany bojler
Fűtés: hagyományos kályhafűtés
Hűtés: split klíma
Az épület elhasználódási foka: 30 %.

Az épület jelenlegi építési költsége:

$$56,1 \text{ m}^2 \times 280.000 \text{ Ft/m}^2 = 15.708.000.- \text{ Ft}$$

Becsült érték:

15.708.000.- Ft x 0,7 = **10.995.600.- Ft**

6. ÖSSZESÍTŐ

Telek: 840.000.-Ft

Főépület (vendéglő) 10.995.600.-Ft

Összesen: 11.835.600.-Ft

Bejáratott vendéglátóhely üzleti értéke: 20% = 2.367.120.-Ft

Az ingatlan piaci forgalmi értéke: 14.202.720.-Ft

Kerekítve: 14.200.000.-Ft aza Tizennégymillió-kettőszázezer forint.

A vagyonértékelést végezte: Szilágyi Ödön Nj.sz.: 75/93.

Megbízó tudomásul veszi, hogy a vagyontárgyak diagnosztikája szemrevételezéssel történt a megbízó adatszolgáltatása alapján.

Lajosmizse, 2017. augusztus 22.



Szilágyi Ödön
ingatlanértékelő
Névjegyzék szám: 75/1993.

Előterjesztés 3. mellélete

Tisztelt Önkormányzat!

LAJOSMIZSEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL. 1.	
Érkezett: 2017. év ... 09 ... hó ... 07 ... nap	
.....számamell
Előszám:	Előadó: <i>Dobó</i>

Az önkormányzattal folytatott többszöri megbeszélések alapján, amely a működő vállalkozásom ingatlanjának megvásárlására irányult árajánlattal egybekötve a következő választ adom.

A beszélgetéseket egybevéve számomra egyértelművé vált, hogy az önkormányzat elnyert pályázatát a piactér felújítására az ingatlan nem befolyásolja, azaz a beruházás megvalósítható. Tárgyalások során több alternatív megoldás is szerepelt az épületek kialakításával kapcsolatosan, amely a mai napig nyitott maradt a hivatal részéről. Ezáltal nem látom zökkenőmentes, folyamatos nyitva tartásomat, átállásomat egy újonnan kialakított vendéglátó épületbe. Sajnálatos módon ez egyértelmű vendégkör veszteséssel jár, amit a 27 év alatt értem el. A folyamatos működésem során mindig pontosan hátralékok nélküli adófizető vállalkozó voltam, amelyet a jövőben is szeretnék képviselni, így hozzájárulva településünk fejlődéséhez. Ezt a vállalkozást 1990. december 1.-óta folytatom folyamatos nyitva tartás mellett, így megélhetést biztosítva a családom részére.

Az ingatlan képe és a piac környéke valóban felújításra szorul, amit az önkormányzat el is kezd a jövőben bizonyos pénzügyi keretek közt. Amelyhez én úgy szeretnék hozzájárulni, hogy az ingatlant természetesen felújítom, hogy az összképhez méltó legyen a saját költségemre. Ezáltal az önkormányzat pénzügyi helyzetét javítva és így több forrást biztosítva a piactér részére. A kialakítandó közös munkához kérem az önkormányzat segítő szándékát, amelyet tisztelettel megköszönök. Az így létrehozott újkörnyezetű piactér remélem mindkettőnknek jobb bevételforrást biztosít, több iparúzési adót teremtve a hivatal részére és természetesen a családom jövőjét illetően is.

Együttműködésüket és jó szándékukat előre is köszönöm.

Üdvözlettel: **BÁNYÁSZ SÁNDOR**
@díjazott magánvállalkozó
Szh.: 60. Székelyvárosi Községi Önkormányzat
Adószám: 43837670-1-23
Nytsz.: 3536822 >< ES-331431

Kelt: Lajosmizse 2017.09.07