



## Pilisborosjenő Község Önkormányzata

szám: ...../2019.

### ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2019. április 04 –ei ülésére

**Tárgy:** Javaslat a 027 hrsz-ú ingatlan vonatkozásban kötött településrendezési szerződés helyett új TRSZ megkötésének jóváhagyására

**Előterjesztő:** Küller János polgármester

**Készítette:** dr. Szabó József Zoltán jegyző

**Előzetesen tárgyalja:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:**

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

Rendelet  
Határozat

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

normatív  
hatósági  
egyéb

A döntéshez egyszerű  
minősített

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

többség szükséges.

**Az előterjesztés a honlapon közzétehető:**

igen   
nem

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.**

## Tisztelt Képviselő-testület

A Pilisborosjenő 2078/1, 2079, 027/1-3, 027/8-9, 3321-3324 hrszú ingatlanok összközműves építési telekké fejlesztése, az ehhez szükséges feltételrendszer leírása, megközelítésüket, feltárásukat szolgáló utak kiszabályozása, közművesítése, és a Szerződő felek jogainak és kötelezettségeinek rögzítésre az érintett telkek tulajdonosai és Pilisborosjenő Önkormányzata 2016. október 15-én településrendezési szerződést (továbbiakban TRSZ) kötöttek.

A TRSZ III.8. pontjában a tulajdonosok vállalták a belterületbe vonáshoz szükséges földvédelmi járulékok és a telekalakítási költségek megfizetését a TRSZ aláírásával egyidőben.

A TRSZ IV.9. pontja szerint az elő közművesítés határideje 2017. december 31, az út és a közvilágítás kiépítésének határideje 2019. október 31-e volt.

A belterületbe vonáshoz szükséges földvédelmi járulékokat és telekalakítási költségeket azonban a tulajdonosok nem fizették be teljes körűen. Előbbiekre tekintettel a belterületbe vonáshoz szükséges telekalakítási vázrajzok záradékolására nem került sor.

Fentiekre tekintettel a tulajdonosokkal kötött TRSZ módosítása szükségessé vált.

A tulajdonosokkal történt egyeztetést követően kötött, és 17/2017 (I.31.) Kt. határozattal jóváhagyott TRSZ módosításban az Önkormányzat számára előírt határidők módosításra kerültek.

A módosítás szerint az elő közművesítés határideje 2018. december 31-re változott, míg a az út és a közvilágítás kiépítésének határideje 2019. október 31-e maradt.

A TRSZ módosításban rögzítésre került az is, hogy az Önkormányzat akkor tudja vállalni a fenti határidőket, amennyiben a teljes terület belterületbe vonása és megosztása 2017. július 01-ig megtörténik.

A módosított TRSZ alapján telekalakítás útján az Önkormányzat tulajdonába az alábbi telkek kerültek/maradtak volna:

### **Kiinduló állapot:**

A telekalakítás előtt az Önkormányzat 1/1 tulajdonában álltak Pilisborosjenő belterület 2078/1. hrsz.-ú 3144 m<sup>2</sup> területű, 2079 hrsz.-ú 350 m<sup>2</sup> területű, 3326 hrsz.-ú 5934 m<sup>2</sup> területű, 3326 hrsz.-ú 5934 m<sup>2</sup> területű, 3331 hrsz.-ú 2759 m<sup>2</sup> területű, 3333 hrsz.-ú 4875m<sup>2</sup> területű, 3335 hrsz.-ú 4169m<sup>2</sup> területű ingatlanok, **összesen 21.231m<sup>2</sup>.**

### **Kialakuló állapot:**

A telekalakítás után az Önkormányzat 1/1 tulajdonába kerülnek a Pilisborosjenő belterület 2079/1 hrsz.-ú 2219 m<sup>2</sup> területű, 2079/4 hrsz.-ú 2598 m<sup>2</sup> területű, 2079/5 hrsz.-ú 707 m<sup>2</sup> területű, 2079/14 hrsz.-ú 2451 m<sup>2</sup> területű, 2079/18 hrsz.-ú 1198 m<sup>2</sup> területű, 3326 hrsz.-ú 6313 m<sup>2</sup> területű, 3335 hrsz.-ú 6198 m<sup>2</sup> területű ingatlanok, **összesen 21.684 m<sup>2</sup>.**

**A Tulajdonosok a 3335 hrsz.-ú ingatlan 1/1-es kialakításához 453 m<sup>2</sup>-t ajándékoztak volna az Önkormányzatnak.**

A létrejövő telkek értékesítésből továbbá a tulajdonosok az alábbi összegeket engedményezték az Önkormányzatra az öt terhelő közművesítés elvégzésének fedezetéül:

hrsz	engedményezett összeg
2079/3	70.672.000
2079/10	32.000.000
2079/15	110.720.000
2079/17	98.800.000
2079/19	151.999.998
<b>Összesen:</b>	<b>464.191.998</b>

Az Önkormányzat területe tehát növekedett volna, valamint az ingatlanok eladási árából részére engedményezett összegből a közművesítés költségeit számba véve is jelentős bevétele lehetett volna.

A Földhivatal a belterületbe vonási kezdeményezésünket sajnos részben elutasította, és csak a 027/1-3 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonását engedélyezte (1. számú melléklet). Előbbiek alapján a korábban kötött TRSZ és megállapodások ellehetetlenültek, melyre tekintettel a TRSZ-t újra kellett tárgyalni, egyeztetni a tulajdonosokkal.

**Jelenleg Önkormányzat tulajdonában lévő területek:**

hrsz	nagyság/m <sup>2</sup>	művelési ág
024/27	3207	helyi közút
027/1	2759	szántó
027/9	4875	szántó
2078/1	3144	kivett rendezetlen funkciójú épület, udvar
2079	350	kopárság
<b>Összesen:</b>	<b>14335</b>	-

Az egyeztetések alapján a közművesítés továbbra is az Önkormányzat kötelezettsége lenne, és az új TRSZ tervezet (2. számú melléklet) és az azzal összefüggő telekalakítási, ajándékozási és csereszerződések alapján az **alábbi ingatlanok kerülnének/maradnak az Önkormányzat tulajdonába:**

hrsz	nagyság/m <sup>2</sup>	művelési ág
2079/4	4965	kivett beépítetlen terület
2079/6	707	kivett rendezetlen funkciójú épület, udvar
2079/18	1814	kivett beépítetlen terület
3332	3162	kivett út
024/6	11625	szántó
024/7	11533	szántó
027/8	13491	szántó
027/9	4875	szántó
<b>Összesen</b>	<b>52172</b>	-

Fenti ingatlanok közül a kialakuló **2079/4 hrsz-ú ingatlan értéke** az elkészített értékbecslés alapján (3. számú melléklet) nettó 150.000.000 forint.

A fenti telek részközművesített jelenleg is, így értékesítésre lehetőség van, és abból a közművesítés finanszírozható lenne.

A közművesítés költsége a 027/1-3 hrsz-ú ingatlanok esetében a bekért előzetes ajánlatok és tervezői kalkulációk alapján az alábbi nettó összegbe kerülne:

<b>közmű</b>	<b>nettó költség</b>
csatorna	29.800.00
víz	11.100.00
út	32.332.000
közvilágítás	12.500.000
<b>Összesen:</b>	<b>85.732.000</b>

**A közművesítés becsült költsége fentiek alapján: bruttó 109.000.000**

A nettó értékesítési ár (ÁFA befizetendő) és a bruttó bekerülési költség (ÁFA nem vonható le) közötti különbség 41 millió forint.

Fenti becsült összegből amennyiben levonjuk a korábban a 027/1 és a 027/9 hrsz-ú ingatlanok vételárát (5.343.800forint) a becsült tényleges **bevétel 35.656.200 forint**.

Az új TRSZ tervezetének jóváhagyása tehát sikeres értékesítés esetén jelenleg is jelentős bevételt keletkeztethet az Önkormányzatnak, azonban **a későbbi belterületbe vonás alá eső szántók lakóterületnek kijelölt területe által egy stratégiai tartalékot képező, 24386 m2 nagyságú ingatlan portfólió képződne, melynek értéke és területét az alábbi táblázat szemlélteti, valamint rendezné a korábban kötött TRSZ végrehajthatatlanságából adódó jogviták elkerülését is:**

<b>hrsz</b>	<b>terület</b>
2079/18	1814
027/8	13491
027/9	4878
024/6	2112
024/7	2091
<b>Összesen:</b>	<b>24386</b>

A kialakuló stratégiai alapot képező ingatlan portfólió jelenlegi, illetve belterületbe vonás utáni becsült értéke:

<b>hrsz</b>	<b>szántó értéke</b>	<b>belterületbe vonás és közművesítés utáni érték</b>
2079/18	2.267.500	54.683.030
027/8	16.863.750	406.686.195
027/9	6.097.500	147.047.310
024/6	3.231.360	63.666.240
024/7	3.199.230	63.033.195
<b>Összesen:</b>	<b>31.659.340</b>	<b>735.115.970</b>

A 2079/4 hrsz-ú ingatlan versenyeztetés útján történő értékesítésnek sikertelensége esetén is a közművesítést meg kell valósítanunk, melyre az elmúlt időszak stabil és körültekintő gazdálkodásának köszönhetően az általános tartalékból célhoz kötötten elkülöníthetjük a forrást. (jelenleg 40 millió forint tételesen is rendelkezésre áll a költségvetésben).

Fenti döntéssel az értékesítés kockázata is kiküszöbölhető, és az Önkormányzat gazdálkodást a TRSZ megkötése ezáltal semmilyen módon nem veszélyeztetné.

Tekintettel arra, hogy az új TRSZ tervezete az Önkormányzat számára hosszútávon előnyök és a vállalt kötelezettségek finanszírozása kétféle alapon is megvalósítható, javasolom, hogy a T. Képviselő-testület az új TRSZ megkötését hagyja jóvá.

Pilisborosjenő, 2019. március 29.

Küller János  
polgármester

**Mellékletek:**

1. számú melléklet: Földhivatali határozat belterületbe vonásról
2. számú melléklet: 027/1-3 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó új TRSZ mellékletekkel
3. számú melléklet: értékbecslés kialakítandó 2079/4 hrsz-ú ingatlanra/
4. számú melléklet: értékbecslés 027/78-9, 024/6-7 és a 2079/18 ingatlanokról
5. számú melléklet telepítési tanulmányterv

## HATÁROZATI JAVASLAT

Pilisborosjenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1) jóváhagyja a ...../2019. számú előterjesztés 5. számú melléklete szerinti telepítési tanulmánytervet.
- 2) jóváhagyja a 2078/1, 2079, 027/1-3, 027/8-9, 3321-3324 hrszú ingatlanok összközműves építési telkekké fejlesztése vonatkozásban a ...../2019. számú előterjesztés 2. számú melléklete szerinti TRSZ-t.
- 3) felhatalmazza a polgármestert a TRSZ és mellékleteinek aláírásra, valamint az azzal összefüggő intézkedések megtételére. (1/2019 és 2/2019 számú vázrajzok aláírása és Földhivatalba benyújtása)
- 4) a 2019. évi költségvetésben elkülönít a már beépített 40 millió forintos előirányzat, valamint az általános tartalék terhére céltartalékként 109 millió forintot az érintett ingatlanok közművesítési költségeinek fedezetére. Felkéri a polgármestert az átcsoportosítás következő költségvetés módosításakor végrehajtására.
- 5) a telekalakítással létrejövő 2079/4 hrsz-ú ingatlant értékesíteni kívánja annak kialakítását követően, és felkéri a polgármestert ennek előkészítésre.
- 6) a 024/27 hrsz-ú út belterületbe vonását követően kialakuló 3332 hrsz-ú közutat érintő telekalakításával összefüggésben a 3332 hrsz-ú ingatlan 45 m<sup>2</sup> nagyságú részét a 2/2019 munkaszámú változási vázrajz szerint törzsvagyoni körből kivonja, és forgalomképessé minősíti.

Felelős: Küller János polgármester

Határidő: 1. és 2. pont: 2019. április 04. 3. pont: 2019. június 30., 4. pont: költségvetés soron következő módosítása, 5. pont: 2019. szeptember 30. 6. pont: 3332 hrsz-ú ingatlan kialakítását követő telekalakítás