

5.

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. április 10-i ülésére

Tárgy: Főnix Dance Egyesület kérelme telekrész bérlésére, vételére 2

Az előterjesztést készítette:

Kovács Gábor főépítész
Önkormányzati Iroda

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
Önkormányzati Bizottság
Mezőgazdasági, Környezetvédelmi és
Városstratégiai Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

dr. Balogh László
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. április 10-i ülésére

Tárgy: Főnix Dance Egyesület kérelme telekrész bérlésére, vételére 2

Ikt.sz.: LMKOH/ 2416-8/2025.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Főnix Dance Sport, Gyermekek és Ifjúsági Központ Egyesület képviselőjében Dóka Zsolt és Dóka-Mezzei Anett kérelme alapján a márciusi ülésen áttekintette a Képviselő-testület, hogy a városközpontban lévő saját tulajdonú ingatlan(részek) közül: Mathiász utca 2. szám alatti üres telekrész, Wesselényi utca 1. szám alatti, volt pártház melletti üres telek alkalmasak lennének-e a kérelmező által megjelölt célnak és az önkormányzat kíván-e foglalkozni a területek árverésre bocsájtásával. Az ülésen 33/2025. (III.13.) számon az a döntés született, hogy a kérelemmel érintett ingatlan(részek) vonatkozásában nem ír ki árverést az önkormányzat.

Két módosító indítvány azonban elfogadásra került: 31/2025. (III.13.) számú Önkormányzati határozattal Kiss Tamás képviselő javaslatára az, hogy a Képviselő-testület vizsgálja meg, hogy a Gépállomási Iskola épületében biztosítható-e az eredeti kérelem szerinti tevékenységhez megfelelő hely, illetve 32/2025. (III.13.) számú Önkormányzati határozattal dr. Adonyi Lajos alpolgármester javaslatára, hogy a 841/6 helyrajzi számon, a jelenlegi sportcentrum területén milyen feltételekkel biztosítható megfelelő hely a kívánt célra.

A kérelmezők március 17-én a következőkkel egészítették ki, erősítették meg az indítványt:

„Tisztelt Polgármester Úr, Jegyző Úr, Képviselő Testület!

A 4. napirendi pontként tárgyalt anyagunk kérelmének kiegészítéseképpen írom, hogy az épület méreteit tekintve továbbra is egy kb. 120 m²-es építmény lenne. A javasolt focipálya területe számunkra alkalmas lenne, Kovács Gáborral megnéztük a terület adta lehetőségeket, elméletben nincs akadályozó tényező. A szabályozás szerint minimum 1000 m² vehető bérbe, melyre 30% a beépíthetőség.

Hálásan köszönjük!”

A módosító javaslatokkal érintett helyszínekről az alábbiakban adok tájékoztatást:

Gépállomási Iskola

A Gépállomási Iskolát a tankerülettől az önkormányzat azt követően kapta vissza használatba, hogy elkészült a iskola területén az új épületszárny és a tanév befejeződésével az adminisztráción is ez átvezetésre került. Tekintettel arra, hogy a Településüzemeltetési Csoport addigi, Attila u. (régii tűzoltósági) telephelyén áldatlan állapotok uralkodnak (megfelelő WC hiánya, kifűthetetlen helyiségek, korszerűtlen épület, stb.), ezért az iskolaépület felszabadulásával megkezdődtek az átköltözés előkészületei. Ezt követően biztonsági megoldások: internet, kamerarendszer került kiépítésre.

Az épület jelenlegi használata szerint a régi tanári a vezetői iroda, a mellette lévő egykori tanterem gép és eszköztároló, a két további tanterem jelenleg üres (korábban a Művelődési Ház átalakítása kapcsán volt igénybe véve a székek tárolására), az ún. kisterem pedig a dolgozók étkezője, pihenője. A jelenleg üres két tanteremet azért nem használja a településüzemeltetési csoport (hanem az udvari féltetőt próbálják biztonságos tárolásra alkalmassá tenni), hogy a régi városháza átalakítása kapcsán szükségessé váló tároló hely rendelkezésre álljon.

Az épület helyiségei, a WC-k jelenlegi állapotukat tekintve használhatók, bár jelenleg nem túl igényes benyomást keltő az összehatás. Festés, burkolatok részleges cseréje indokolt lenne egy funkcióváltáshoz. Tekintettel arra, hogy az épület nem korszerűsített, nincs felújítva, jelentős rezsivel fűthető minden helyisége, ezért jelenleg csak a használt helyiségek fűtöttek.

Az épület egyes helyiségeinek a bérbeadásával a vagyonsbiztonság fenntartása nagyobb kihívást jelentene, a közös használat állagvédelmi felelősségi kérdéseket vet fel. Esetleges párhuzamos hasznosításnál ennek feltétele a településüzemeltetési munkatársak munkaidejétől eltérő igénybevétel, azaz a délutáni használat. Kérdéses még a felmerülő rezsiköltségek megosztásának mikéntje, mivel az időbeli eltérő használatnál a külön mérés nem reális lehetőség. Bérbeadáshoz az ingatlan felújítására is szükség lenne, ami tízmilliós költség.

Fontos még, hogy a helytörténeti gyűjtemény felújítás idejére történő ideiglenes elhelyezésére megoldást kellene találni. Ráadásul a kiállítás megnyitása után is marad számos megőrzendő tárgy, aminek tárolását biztosítani kell.

Összefoglalva az ingatlanon lévő épület bizonyos tekintetben ugyan alkalmas lenne, illetve alkalmassá tehető lenne a kérelem szerinti tevékenység befogadására, azonban a jelenlegi (településüzemeltetés) és a tervezett (helytörténeti gyűjtemény ideiglenes tárolása) használat, valamint a fent részletezett egyéb körülmények összességének mérlegelésével **nem javaslom** az ingatlan egy bérlő részére rendelkezésre bocsájtani.

Sportcentrum területe

A javaslattétel tárgyalása során elhangzott, hogy a Lázár Bence Sportcentrum öltöző épületétől, illetve a labdarúgó pályától északra, az Eötvös utcai sorházak irányába eső, jelenleg parkos területre vonatkozik a felvetés, figyelembe véve, hogy a Képviselő-testület tavaly decemberben arról döntött, hogy a Sportcentrum kerítésétől az Iskola-tó levezető csatornájáig terjedő területen sorházi telkek kialakítására alkalmas módon módosítaná a rendezési tervet.

A Sportcentrum 2027 március 29-ig használatba van adva a Lajosmizsei Városi Labdarúgó Clubnak (a továbbiakban: Klub), ezért az érintett terület rész más célra való hasznosítása érdekében megkerestük a Klub vezetőségét, hogy nyilatkozzon a terület rész esetleges más célú hasznosításáról. A Klub válasza az 1. mellékletben található.

A terület használatához a Klub hozzájárult azzal, hogy kéri a leválasztandó terület elkerítését, illetve önálló megközelíthetőségét. Ez nyilvánvalóan szükséges jogi és vagyonsbiztonsági szempontból megfelelő használat érdekében, tehát az ingatlanrész mindenképpen önálló helyrajzi számként ki kell alakítani a más célú hasznosítás előtt.

A Klub további kérése volt, hogy a fenti, területhasználati megállapodás módosítása során az Önkormányzat döntsön a 2027-ben lejáró megállapodás meghosszabbításáról is. Tekintettel arra, hogy a jelenlegi megállapodás módosításához – területhasználat vonatkozásában szűkítéséhez – a két fél közös megállapodása elégséges, azonban a hasznosítási határidő meghosszabbításához a vagyonsrendelet értelmében új árverés kiírása lenne szükséges, ennek az átvezetését nem javaslom.

A távlati terveket érintő további kérelme a klubnak, hogy egy 60×100 m befoglaló méretű műfüves pálya létesítéséhez hozzájárulást kapjon. A pálya körül opcionálisan felvetik a pálya köré, mellé atlétikai centrum kialakításának szükségességét is.

Ezen felvetések közül különösen az atlétikai (futó) pálya kialakítása rendkívül helyigényes, a fenti összes helyszükséglet egyidejűleg vélhetően nem biztosítható.

Az előterjesztés 2. sz. mellékletében szereplő vázlat ábrázolja az eredeti kérelem szerinti terület lehetséges kialakítását, azon a kérelemnek megfelelő méretű épülettel. Ábrázolva van továbbá a sorházas beépítésre alkalmas területsáv, egy 60×100 m befoglaló méretű, műfüves focipályának alkalmas terület. Ezen túl ábrázolva van egy ismereteink szerint szabványos méretű atlétikai pálya, amely a mérete miatt a korábbi döntéssel ellentétes helyfoglalást jelentene, ezért nem javasolt. A Klub műfüves pályára vonatkozó kérelméről jelenleg nem szükséges döntést hozni, csak a rendelkezésre álló hellyel való gazdálkodás miatt van ennek most jelentősége.

Az előterjesztés 2. sz. melléklet első ábrája szerinti kialakítása a teleknek a következő paraméterekkel bír:

Az övezeti előírás szerinti minimális telekméret (1000 m²), kb. 28 m szélesség, ~40-41 m mélység. A pályát határoló labdafogó háló mögött kb. 12-13 m a szabad hely. A meglévő sportcentrumnál, így a kialakítani tervezett teleknél is fennálló körülmény, hogy a kerítés nem a telekhatáron, hanem attól kb. 7 m-rel beljebb van, azaz a Sportcentrumhoz parkoló gépkocsik az aszfaltról lefordulva már az ingatlan telkén állnak meg. Ettől függetlenül az új teleknél ez a parkolási mód nem javasolt, mivel a napi használat során a forgalmat komoly mértékben akadályozó egy gyűjtőút mentén a merőleges parkolás. Ez úgy küszöbölhető ki, ha a telken egy útsatlakozás után vannak kialakítva a megállóhelyek.

Fontos kritérium, hogy a terület övezeti besorolása K-sport-1 jelű, különleges, beépítésre szánt sportterület. Az övezeti leírás a következő a Helyi Építési Szabályzat 14. § (2) bekezdés b) pontja szerint:

- ba) Beépítés legnagyobb mértéke: 30 %.
- bb) Építménymagasság: legfeljebb 16,0 m.
- bc) Kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m².
- bd) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.

A telepíthető építmények körét az övezeti meghatározáson túl nem fejt ki a leírás. Támponot a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Kormányrendelet fogalom meghatározása ad: *sport rendeltetés: olyan rendeltetés, amely sportolás, versenyzés, mérkőzés, egészségmegőrző mozgás biztosítására szolgál.*

A terület jelenleg a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon része, alapterülete 9585 m², megnevezése: kivett sporttelep, a Mizsei utca mellett, azzal párhuzamosan elektromos vezeték húzódik rajta, bejegyzett szolgalmi joggal.

A telepíteni tervezett épület a város parkos, kvázi zöldövezeti területére kerülne. Egy ilyen, egyelőre nem városias környezetben fokozottan hangsúlyos a létesítendő épület megjelenése, ezért a terület más célú hasznosítása során az oda kerülő építmény megjelenését annak megvalósítása előtt le kell egyeztetni az Önkormányzattal/főépítésszel.

Az ingatlanrész hasznosításra (bérbe adásra) kijelölése előtt szükséges elkészíttetni egy telekalakítási, telekosztási vázrajzot, amely az árverés melléklete lenne. A telekalakítási eljárást nem biztos, hogy érdemes lefolytatni, hiszen az árverés érvénytelen is lehet, ebben az esetben az felesleges költséget idézne elő. A változási vázrajz költsége várhatóan 100-150.000.- Ft. A telekalakítási eljárás díja összesen mintegy 60.000.- Ft.

A bérleti konstrukció esetén fellép a Szabadság téri pavilonnál megismert és évtizedek óta rendezetlen ún. osztott tulajdon jogállapot. Ez nem kellően szabályozott viszonyok esetén

előnytelen lehet az önkormányzat részére, adott esetben vagyonvesztést is eredményezhet az önkormányzat vonatkozásában!

Amennyiben a felmerült ingatlan(rész) bérbeadása kerülne megfontolás tárgyává, az ezzel kapcsolatos további információk a következők:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10) bekezdése szerint: „A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.” Az Nvtv. 11. § (11) bekezdése szerint: „Nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy

- a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.”

Az Nvtv. 11. § (16) bekezdése alapján: „Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108. § (1) bekezdés szerint: „A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon birtoklása, használata, hasznai szedésének joga, fenntartása, üzemeltetése, létesítése, fejlesztése, valamint felújítása csak e törvényben és a nemzeti vagyonról szóló törvényben szabályozott módon engedhető át másnak.”

Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 13/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: rendelet) alapján az ingatlan hasznosítására nyilvános árverést kell kiírni.

A rendelet 10. § (3) bekezdés a) pontja szerint: „A vagyon használatának és hasznosítási jogának átengedése, amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke 1 millió Ft egyedi érték feletti, a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltak figyelembevételével nyilvános árverés útján lehet a rendelet 1. mellékletében foglalt eljárásnak megfelelően. Az árverési hirdetményt a honlapon, a hirdetőtáblán kell közzétenni.”

A döntéshozatalhoz az alábbiakat mindenképpen figyelembe kell venni.

Bérbeadás esetén:

- megosztási vázrajz elkészítése, telekalakítási eljárás lefolytatása
- értékbecslés készítése a bérleti díj megállapítása céljából
- tulajdonosi hozzájárulás az épület építéséhez (az épület településképi illeszkedése)
- kerítés építési kötelezettség a birtokba adás feltétele, addig csak építési területként a kerítés építéséhez hozzájárulás
- LVLC-vel megállapodás módosítása
- a beruházások költségviselésének kérdése, bérleti jogviszony esetén jellemző gyakorlat, hogy a bérlő saját költségére és felelőségére végezhet beruházást a területen, azaz a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérbeadóval szemben követelése nincs e tekintetben. A bérleti jogviszony megszűnésekor mi lesz a felépült épülettel, a megépült parkolóval, a kiépített közművekkel... stb.

Értékesítés esetén:

- megosztási vázrajz elkészítése, telekalakítási eljárás lefolytatása
- értékbecslés készítése a forgalmi érték megállapítása céljából
- felmerül, hogy miként biztosítható, hogy az épület a településképi illeszkedése
- kerítés építési kötelezettség a birtokba adás feltétele, addig csak építési területként a kerítés építéséhez hozzájárulás
- LVLC-vel megállapodás módosítása

A fentiek mérlegelésével hozott határozat után rendelhető meg az előkészítő anyagok, amelyek alapján készíthető elő a megfelelő árverésről szóló további előterjesztés.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a két alábbi határozat-tervezetről döntést hozni szíveskedjen!

Határozat-tervezet I.

...../2025. (....) ÖH.

Főnix Dance Egyesület kérelme telekrész bérlésére, vételére 2
– Gépállomási Iskolai helyszín elutasítása

Határozat

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Lajosmizse, Mizsei utca 9, 844/1 helyrajzi szám alatti ingatlanon lévő épületet a jelenlegi és a tervezett felhasználást is figyelembe véve nem tartja alkalmasnak arra, hogy a használaton kívüli időszakban önkormányzaton kívüli bérlője, használója legyen, ezért annak további hasznosítására nem ír ki árverést.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2025. április 10

Határozat-tervezet II.

...../2025. (....) ÖH.

Főnix Dance Egyesület kérelme telekrész bérlésére, vételére 2
– Sportcentrum helyszínről döntés

Határozat

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Lajosmizse,
Mizsei utca 29, 841/6 helyrajzi szám alatti ingatlanon

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2025. április 10

Lajosmizse, 2025. április 7.

Fekete Zsolt
polgármester sk.

Nyilatkozat

1 üzenet

Gyula Faragó <lajosmizseiVlc@gmail.com>
Címzett: "Kovács, Gábor" <epitesugy@lajosmizse.hu>

2025. április 1. 21:15

Tisztelt Kovács Gábor szakügyintéző!
Tisztelt Polgármester Úr!

A Lajosmizsei Városi Labdarúgó Club képviselőjében a tervezett HÉSZ módosításra és az esetleges telekalakítási eljárásra az alábbi nyilatkozatot tesszük.

Az Önök által tájékoztatásban előirányzott telekalakítási eljárást nem ellenezzük, amennyiben az kivitelezhető. A telekalakítással kapcsolatban az egyesület hozzájáruló nyilatkozatát akként adja, hogy a változási vázrajz a megbízott Földmérő által akként kerüljön elkészítésre, hogy a terület érintett részén a kialakult új helyrajzi számú ingatlan a közútról közvetlenül megközelíthető legyen és átjárási szolgalmat az egyesület területére ne kelljen alapítani. Az egyesület tevékenységét a kialakult új ingatlan nem befolyásolja, azonban a módosított területet álláspontunk szerint indokolt a kialakult új területtől elkülöníteni.

Tekintettel arra, hogy a 2027.-ig hatályos szerződést, mely értelmében a Lajosmizsei Városi Labdarúgó Club jogosult a területet használni, a helyrajzi szám változás miatt módosítani szükséges, ezért ezen módosítással egyidejűleg kérem, hogy járuljon hozzá az Önkormányzat, hogy a használati jog határidejét is a szükséges módosítással egyidejűleg minimum 10 évvel hosszabbítsa meg és a használati jogot ekként biztosítsa tovább a Lajosmizsei Városi Labdarúgó Club részére.

További Kérelem:

A Lajosmizsei Városi Labdarúgó Club folyamatosan fejlődik, mind létszámban, mind pedig infrastruktúrában bővül. A távlati jövőben részben önálló, részben állami forrásból a jelenlegi területtel szomszédos valamely területen kezdeményezni szeretnénk egy műfüves kb. 100x60 méteres pálya kialakítását is. A kialakítás során, mivel Lajosmizse városának atlétikai központja nincs, megfontolást igényelne a pálya köré atlétikai pálya kialakítása és az ekként történő kivitelezéstől sem zárkoznánk el. Az atlétika rohamos fejlődésére tekintettel jelentős támogatások is igényelhetők a projekt megvalósítására. Ezen felvetés egy távoli terv, amely vonatkozásában csak annyit kér az egyesület, hogy mivel földmérő kerül megbízásra és telekalakítási eljárás várható, ezzel egyidejűleg vizsgálja meg azt a lehetőséget az Önkormányzat a földmérő segítségével, hogy valamely szomszédos terület művelési ág változása, vagy művelés alól kivonásával lehetőség van-e arra, hogy 100X60 méter terület meghaladó terület kialakításra kerüljön és esetleg az így kialakult területen műfüves pálya létesítése és/vagy atlétikai futópálya létesítése lehetséges-e.

A telekalakítás vonatkozásában a hozzájáruló nyilatkozatot az egyesület a fentiek szerint teszi meg.

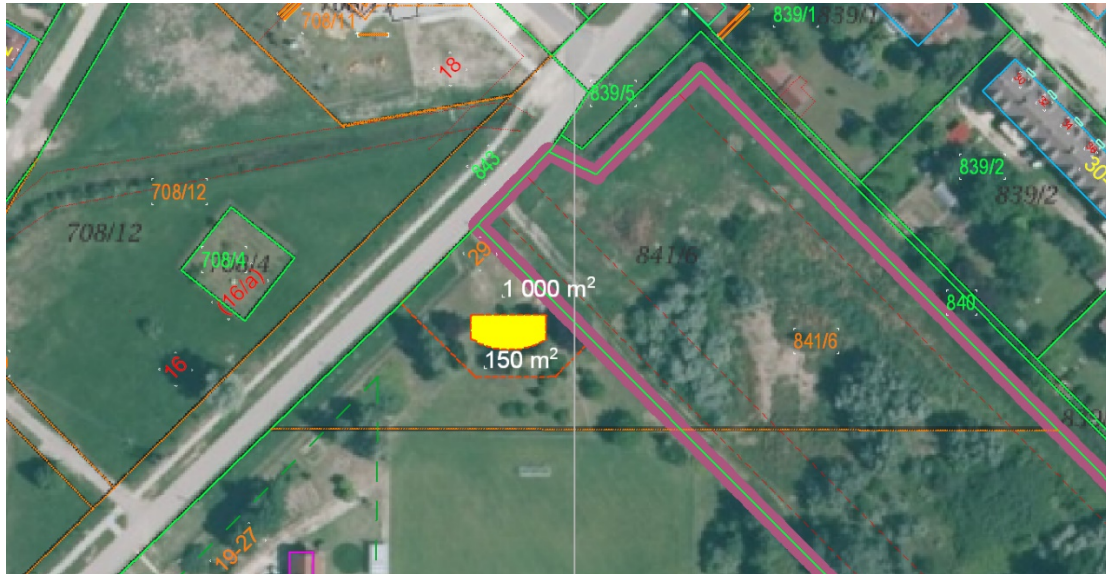
Tisztelettel :

Lajosmizsei VLC elnöksége

Elrendezési vázlatok a kérelem, alpolgármesteri indítvány szerinti telekkialakításról:

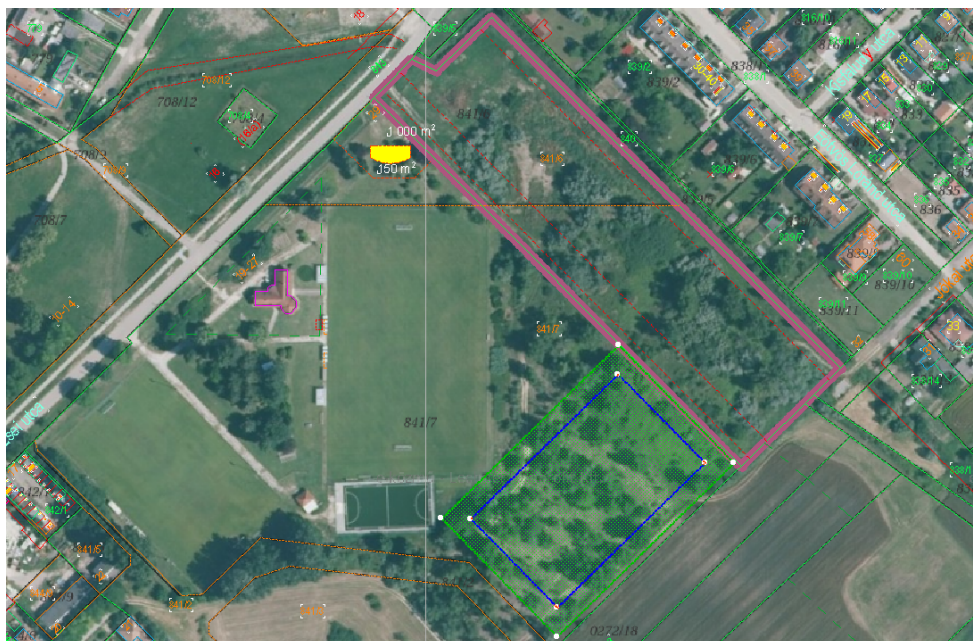
1. Elrendezési vázlat

A zöld sraffozott terület a szükséges minimális 1000 m²-es kialakítással, a sárga felület az épület lehetséges kialakítása. A vastag vízszintes vonal a valamikori tervezett kézilabda csarnok céljára meghatározott és leválasztott telekhatár, amely a focipálya labdafogó hálójá mögött kb. 1 m-rel halad. A területtől északkeleti irányba, bordóval körüljelölve, a kerítésen kívül, a jelenlegi földutas bejáratától a csatorna felé a tervezett sorházas telekosztás területe – a felülnézeten bokorcsoportok.



2. Elrendezési vázlat

Az alábbi átnézeti vázlaton a jelenlegi pályától a leendő Jókai utcai telekhatárig van ábrázolva egy lehetséges műfüves pálya kékkel (60m×100m), illetve egy bővítettebb helyfoglalás zöld felületi kiemeléssel (80m×120m). Bordó körítő vonal ábrázolja a tervezett sorházas területhasználát helyét, vízszintes fekete a területet jelenleg felosztó telekhatárt.



Elrendezési vázlat

Az alábbi átnézeti vázlat ábrázolja a futópályával körbe vett focipálya helyfoglalását. Ezen látható, hogy egy futópályával körbevetett újabb focipálya a teljes rendelkezésre álló területet igénybe venné, ellentétes lenne a korábbi, sorházas telkek kialakítását előirányzó határozattal. Hosszú távon megfontolandó, hogy a város teherbíró képességével arányos lenne-e a fedetlen sportlétesítmény ilyen mértékű bővítése, illetve hogy ilyen típusú beruházással fejlesztéssel kell-e, lehet-e javítani, fejleszteni a város mindennapjait?

Megjegyzés: a város 2016 évi sportkoncepciója, illetve egyéb fejlesztéssel foglalkozó dokumentumok (Pl. gazdasági program) nem tartalmazzak atlétikai pálya létesítésére vonatkozó igényt, terveket.

