

## PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

Az előterjesztés előkészítésében közreműködött:

Jogi Iroda

A határozati javaslat elfogadásához

**minősített** többség szükséges!

A Möt. 46. § (2) bekezdés c) pontja alapján zárt ülés rendelhető el!

### SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY

a pilisszentlászli 169/4 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat tárgyában

(Készült: a Képviselő-testület 2017. június 16-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

#### Sürgősség indoka:

Dombai Józsefné, a pilisszentlászli 169/4 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa az önkormányzattól kapott vételi ajánlatra - az előterjesztések postázását követően - 2017. június 15. napján nyújtott be válaszlevelet, amely egyben új feltételeket tartalmazó eladási ajánlat és megtárgyalása sürgősséget igényel, mert az ajánlat csak egy hónapig érvényes.

#### Vezetői összefoglaló:

2017. áprilisában az önkormányzat vételi ajánlatot tett a pilisszentlászli 169/4 hrsz-ú ingatlanra 15.000.000.-Ft vételáron. Az eladó válaszelevelében illetve ajánlatában közölte, hogy az ingatlant csak haszonélvezettel terhelten tudja eladni, ezért azonban eladási ajánlatában a vételárat 4.500.000.-Ft-ra csökkentette, egyösszegű fizetés esetén. Ajánlatát csak egy hónapig tartja fenn. Az ajánlat kedvező, ezen a vételáron javasolt az ingatlan megvásárlása még haszonélvezettel terhelten is, mint hosszú távú befektetés.

**A döntés pénzügyi hatás:** Az ingatlan megvásárlásához elkülönítettünk 15.000.000,- Ft-ot a 2016. évi pénzmaradvány terhére, ebből most csak 4.500.000.-Ft azaz Négymillió-ötszázezer forint kerül majd felhasználásra.

#### Részletes kifejtés:

Pilisszentlászli Község Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2017. (IV.12.) Kt. sz. határozata alapján az önkormányzat vételi ajánlatot tett a pilisszentlászli 169/4 hrsz-ú ingatlan egészének a megvásárlására 15.000.000.-Ft vételáron, 3 hónapi ajánlati kötéssel, azzal, hogy az ingatlan tulajdoni lapján III/7. sorszám alatt bejegyzett vezetékjogon és III/15. sorszámú bejegyzett jogorvoslati kérelem tényén felül az ingatlanok tehermentesnek kell lenniük.

Dombai Józsefné, az ingatlan tulajdonosa a jelen sürgősségi indítvány 1. sz. mellékletével szolgáló eladási ajánlatában közölte, hogy a vételi ajánlatot nem tudja elfogadni, mert Dombai József a haszonélvezeti jogáról lemondani nem kíván, ezért az ingatlan az ő holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt marad.

A tulajdonos a fentiek ellenére is eladásra kínálja a pilisszentlászli 169/4 hrsz-ú, természetben Szabadság tér 4/B. szám alatt fekvő, kivett áruházzal megnevezésű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 509 m<sup>2</sup> területű belterületi ingatlant egy hónapi ajánlati kötéssel, azzal, hogy az ingatlan tulajdoni lapján III/5. sorszám alatt Dombai József javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog, III/7. sorszám alatt bejegyzett vezetékjog és III/15. sorszámú bejegyzett jogorvoslati kérelem ténye szerepel, de ezen felül az ingatlan tehermentes.

Ajánlatában az eladási árat 4.500.000.-Ft-ban azaz Négymillió-ötszázezer forintban határozta meg a bizonytalan ideig fennálló haszonélvezeti jogra, az évek óta tartó telekhatár vitára, a vételár egyösszegű megfizetésére és az épület rendkívül rossz állapotára alapozottan.

Tekintettel arra, hogy az eladás feltételei megváltoztak, az új eladási ajánlat elfogadásáról kell határoznia a Képviselő-testületnek. A Szentendrén, 2017. április 11-én kelt ingatlan értékbecslés szerint a teljes ingatlan értéke – haszonélvezet nélkül – 15.758.000 Ft. Az ingatlant terhelő haszonélvezeti jog értékét az értékbecslő 9.454.800 Ft-ban határozta meg. Az ingatlan haszonélvezeti joggal terhelt értéke tehát 6.303.200 Ft, az eladási ajánlat tehát ennél jóval kedvezőbb.

Úgy gondolom, hogy az ajánlat az Önkormányzat számára kedvező, ezen a vételáron javasolt az ingatlan megvásárlása még haszonélvezettel terhelten is, mint a közösség hosszú távú befektetése.

#### Melléklet:

1. Dombai Józsefné eladási ajánlata
2. Ingatlan értékbecslés

*Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a sürgősségi indítványt tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.*

## Határozati javaslat

Pilisszentlászló Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. úgy dönt, hogy a pilisszentlászlói 169/4 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát 4.500.000 Ft, azaz Négymillió-ötszázézer forint vételáron, az ingatlan tulajdoni lapján III/5. sorszám alatt Dombai József javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jogon, III/7. sorszám alatt bejegyzett vezetékjogon és III/15. sorszámon bejegyzett jogorvoslati kérelem tényén felül tehermentesen, a vételár egyösszegű megfizetésével meg kívánja vásárolni;
2. felhatalmazza a polgármestert, hogy az új vételi ajánlatot az eladóval írásban közölje,
3. a 13/2017. (IV.12.) Kt. sz. határozatát visszavonja, és az 1. pont szerinti vételár összegét az Önkormányzat 2017. évi költségvetésének 3. sz. melléklet I. beruházások „Terület vásárlás” sora terhére biztosítja,
4. felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban rögzített vételi ajánlatnak megfelelő tartalmú adásvételi szerződés aláírására,
5. felkéri a polgármestert, hogy a jelen döntés pénzügyi kihatásait a költségvetés soron következő módosításának előkészítésekor vegye figyelembe.

**Határidő:** 1-3. pont azonnal  
4. pont 2017. augusztus 15.  
5. pont: a költségvetés soron következő módosítása

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért közvetlenül felelős:** Jogi Iroda, Közgazdasági Iroda

Szentendre, 2017. június 15.



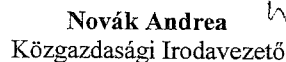
**Tóth Attila**  
polgármester

A sürgősségi indítvány és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.  
Szentendre, 2017. június 15.



**dr. Gerendás Gábor**  
jegyző

A pénzügyi fedezet a 2017. évi költségvetésben rendelkezésre áll.  
Szentendre, 2017. június 15.

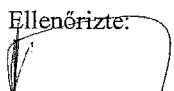


**Novák Andrea**  
Közgazdasági Irodavezető

Előkészítette:

**dr. Mérész Katalin**  
jogtanácsos

Ellenőrizte:



**dr. Dóka Zsolt**  
aljegyző

Pilisszentlászló Önkormányzata részére

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott Dombai Józsefné Gellen Emília, mint a pilisszentlászlói 169/4 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, vételi ajánlatot kaptam az Önkormányzattól az ingatlan tehermentes megvásárlására. Sajnos Dombai József haszonélvezeti jogáról nem hajlandó lemondani, így az ingatlant tehermentesen eladni nem tudom.

Azt az ajánlatot teszem Önöknek, hogy az ingatlanon fennálló jelzálogjogot töröltettem és az ingatlan tulajdonjogát Dombai József holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten 4.500.000.- Ft, azaz Négymillió-ötszáz ezer forint egy összegben történő kifizetésével eladom. Kijelentem, hogy az ingatlanra – a haszonélvező holtig tartó haszonélvezeti jogának, valamint az ELMŰ vezetékjogának kivételével – harmadik személynek sem szerződésen, sem jogszabályon alapuló tulajdoni vagy egyéb, a tulajdonjogot korlátozó igénye nincsen, továbbá az ingatlanok ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonosa sincsen, és nem képezi házastársi közös vagyontárgyat sem. A telekhatár megállapításával kapcsolatos eljárásról az önkormányzatnak tudomása van.

A vételárát a bizonytalan ideig fennálló haszonélvezeti jogra, az évek óta tartó telekhatár vitára, a vételár egyösszegű megfizetésére és az épület rendkívül rossz állapotára tekintettel határoztam meg.

A telek ingatlan jelenlegi állapotában adom át, a rajta álló épület 25 éve nem volt használva és felújítva sem, azt is a szerzőkori szerződés megkötésekor fennálló állapotában tudom átadni, azóta állagmegóvó, értéknövelő beruházás nem történt. Az ingatlanhoz kapcsolatosan nekem semmilyen eljárásom nincs folyamatban, a Dombai József által indított eljárásokért nem kívánok felelősséget vállalni.

Ez az ajánlatom egy hónapig érvényes, várom válaszukat, hogy elfogadják-e.

Tekintettel arra, hogy Dombai József az ingatlan eladását meg kívánja akadályozni, azt szeretném kérni, hogy ajánlatomat kezeljék bizalmasan és érdekeim védelme miatt zárt képviselőtestületi ülésen tárgyalják meg.

Pilisszentlászló, 2017. június 15.

  
Dombai Józsefné Gellen Emília



# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

*Pilisszentlászló, Szabadság tér. 4/B. sz. alatti*

*ingatlanról*

**Helyrajzi szám:** Pilisszentlászló 169/4

**Megnevezése:** kivett Áruház  
Duna – Ipoly Nemzeti Park

**Térmértéke:** 509 m<sup>2</sup> = 142 nöl

**Terhelések:** *Haszonélvezeti jog holtig tartó*  
Jogosult: Dombai József  
2009 Pilisszentlászló, Szentendrei u.2.

*Vezetékjog* 55,0 m<sup>2</sup> területre  
Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT  
1132 Budapest, Váci út72-74.

*Jelzálogjog 5 azaz ötmillió forint és járulékai*  
crejéig. Egyetemleges jelzálog jogosult:  
Viszt Ferenc (1987)  
1039 Budapest, Pütkösdfürdő u.50/B.  
Viszt Ferenc (1965)  
2009 Pilisszentlászló, Petőfi Sándor u.38.

*Jogorvoslati kérelem*  
Jogosult: Dombai József  
2009 Pilisszentlászló, Szentendrei u.2.

**Tulajdoni hányad:** 1/1 részben

**Tulajdonos:** Dombai Józsefné  
2009 Pilisszentlászló, Szentendrei u. 2

**Becsültető:** Pilisszentlászló Község Önkormányzata  
2009 Pilisszentlászló, Szabadság tér 1.

## TARTALOM JEGYZÉK

Bevezetés	3
Az értékelés módja	3
Általános leírás	4
Műszaki leírás és paraméterek	5-6
Értékelés	7

12

## BEVEZETÉS

Megbízást kaptam Pilisszentlászló Község Polgármesterétől, a Pilisszentlászló, 169/4 hrsz-u, Szabadság tér 4/B. sz. alatti ingatlanon lévő áruházház megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslésére. Az értékbecslést a jelenlegi piaci érték megállapítása céljából kéri a becsültető.

A fenti ingatlan Pilisszentlászló belterületén, a település centrumában, lakóházas építési övezetében található. A telek sík, szabályos alakú sarok telek, kerítve nincs.

A rajta álló épület már rég óta használaton kívül álló BETŐTYP S II. tip. épület hullámpala fedéssel. A környék ápolt, rendezett lakóházakkal és közintézményekkel beépített terület. A becslés tárgyát képező ingatlan rendkívül jó helyen van közvetlenül a község központjában. Bejárata előtt van a buszmegálló. Közvetlen szomszédságában, iskola, óvoda, könyvtár, Polgármesteri Hivatal, Rendőrség stb. Az épületet ill. az ingatlant aszfalt úton lehet megközelíteni. Az épület általános állapota rossz, elhanyagolt, használaton kívüli. Vezetékes víz, elektromos áram van.

A környezet jól ismert és kedvelt része a településnek akár üzleti szempontból, akár lakóház, akár közintézmény építésére kiváló terület. Az infrastruktúra nagyon jó.

A becslés tárgyát képező ingatlanon álló épület, mely az ingatlan-nyilvántartásban „Áruház” megnevezésű, kb 38 éve épült, a terület Béke utca felőli utcafrontján helyezkedik el. Az épület szerkezetileg még egyben van, de komoly teljes felújítást, korszerűsítést igényel, bármilyen célra is akarják használni.

Az épület külső alapterülete: 210,0 m<sup>2</sup>

### KÖZMŰVEK

Fűtés: nincs

Meleg víz: ---

Vezetékes víz, elektromos áram

Szennyvízcsatorna:---

## AZ ÉRTÉKEKELÉS MÓDJA:

A fenti ingatlan értékelését a becsültető által rendelkezésemre bocsátott dokumentáció és helyszíni szemle alapján készítettem.

Az ingatlan értékét, a településen való elhelyezkedésének, közmű ellátottságának, infrastrukturális ellátottságának, a rajta álló épület elhelyezkedésének, állagának,

külső megjelenésének, a benne folytatott tevékenység ismertségének tekintetbe vételével, illetve mindezek függvényében határoztam meg, figyelemmel a lehetséges további felhasználhatóságára. Továbbá figyelembe véve még az újraelőállításához szükséges értéket illetve avultságot, a készütségi fokot és végül, de nem utolsó sorban a pillanatnyi kereslet - kínálati értéket.

Mindezek összességében és az összehasonlító adatok felhasználásával alakul ki telekérték és az épület m<sup>2</sup> ára.

A becsültető által rendelkezésemre bocsátott dokumentációk és adatok hitelességéért semminemű felelősséget nem vállalok.

**Jelen becslés hat hónapig érvényes!**

### Gazdasági környezet

Míg 2009-évig átlagosan az ingatlanárak évi 5%-os emelkedésével lehetett számolni, ez a folyamat 2009-ben megfordult és eleinte évi 3-4 %-os csökkenést lehetett tapasztalni az ingatlanárak tekintetében. Gazdasági és ingatlanpiaci szakértők szerint a 2015-es év második felét követően következhet be a csökkenő tendencia megállása, majd azt követően egy esetleges lassú és fokozatos áremelkedés. Ennek jelei már érezhetők, látszik ez a fokozódó érdeklődésből, de igazán az őszi, tavaszi ingatlanforgalom megmutatta, hogy a csökkenés megállt, sőt megfordult és jelentősen emelkedett, főleg a nagyobb városokban.

A gazdasági világválságnak, valamint azzal összefüggő banki hitelezés politika szorításának és az azt követő lazításnak köszönhetően jelenleg stagnáló tendenciát mutat az ingatlanpiac. A hitelfelvételi feltételek enyhítésére nem lehet számítani, de a lakáshoz jutás támogatásával igen, ez esetleg mozdíthatja az ingatlanok iránti keresletet és elindíthatja az ingatlanforgalmat. Jelenleg a bérlemények iránt van nagyobb kereslet.

Az ingatlanok iránti kereslet és azzal párhuzamosan az ingatlan és telekárak csökkenése természetesen nem azonos mértékben jelentkezik a Dunakanyar valamennyi térségében. Azonban az építési telkek iránt mindig van kereslet. Ez vonatkozik az ipari, kereskedelmi, szolgáltatói célra épült ingatlanokra is, beleértve a jelen becslés tárgyát képező ingatlant is.



## ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

Az ingatlan Budapesttől kb. 40 km-re Pilisszentlászlón található. Megközelíteni tömegközlekedési eszközzel HÉV és busz helyi járáttal, vagy távolsági buszjáráttal lehet: Budapest – Szentendre távolsági busz járat és közvetlen helyi járat, valamint személygépkocsival lehet. Személygépkocsival a 11. Főútról- Szentendréről vagy Visegrád felől jutunk Pilisszentlászlóra, onnan a település központjába, végig aszfaltúton.

Az elmúlt években egyre többen igénylik a természet közelségét, ezért szívesen vásárolnak Budapesthez közeli szép természeti környezetben lévő ingatlanokat, lakóház vagy üdülő céljára. Ezért Pilisszentlászló is keresettebb lett ingatlanforgalmi szempontból. Ez meglátszik a község fejlődésén is. Egyre több fiatal költözik ebbe a gyönyörű természeti környezetben lévő településre.

A becslés tárgyát képező ingatlan a község főterén található saroktelek. Az ingatlanon álló épület régi, avult, rossz műszaki állapotú. Teljes felújítást, korszerűsítést igényel. Az ingatlan elektromos és víz ellátása vezetékből történik.

Az épületben a következő helyiségek vannak: szélfogó, eladótér, átvevő, iroda, WC, öltöző, raktár, raktár., raktár, raktár: **195,0 m<sup>2</sup>**

Az épület általános állapota rossz. Építési anyaga: BETONYP S. II.  
A terület sima, egyenletes, kerítetlen.

## AZ ÉPÜLET LEÍRÁSA ÉS MŰSZAKI PARAMÉTEREI:

Alapozás:	beton sávalap
Teherhordó szerk.:	BETONYP S. II.
Födémek:	”
Tetőszerkezet:	acél szerkezetű
Tetőfedés:	hullámpala
Szigetelés:	2 rétegű bitumenes talajnedvesség elleni szigetelés
Burkolatok	---
Nyílászárók:	fa-szerkezetű nyílászárók, rossz állapotú
Bádogos szerk.:	függő ereszcSAT. lefolyókkal
Homlokzatok:	avult
Fűtés, melegvíz:	---
Kerítés:	nincs

Az épület általános állapota rossz, avult. A belső helyiségekbe nem tudtam bejutni, csak külső, ablakon keresztüli szemrevételezést tudtam végezni!  
Az ingatlanon lévő terhelésekről szóló szerződéseket nem volt alkalmam megtekinteni (– jelzálog járulékának mértéke -, - vezetékjog -, - jogorvoslati kérelem–) ezért , ezekről csak tájékoztatással tudok szolgálni.

**Az épület helyiségei:**

szélfogó, eladótér,átvevő, iroda, WC, öltöző,4 db. raktár: 195,0 m<sup>2</sup>

**Összehasonlító adatok:**

1.) Pilisszentlászló, Béke u 900 m<sup>2</sup> telken 90m<sup>2</sup> téglal lakó épület.

**Írányár:25.00.000.-Ft**

2.) Pilisszentlászló, Tölgyfa u. 720 m<sup>2</sup> telken kétszintes lakóház 120 m<sup>2</sup>

**Írányár: 38.000.000.-Ft**

Az összehasonlító adatbázisban szereplő adatok valós adás-vételek, valamint értékesítésre felkínált ingatlanok adatait tartalmazzák. az adás-vételre vonatkozó információk az eladóktól, Szentendre és a Dunakanyarban működő ingatlan irodáktól, az interneten megtalálható ingatlanközvetítő cégek kínálatából származnak.

**ÉRTÉKELÉS**

Telek érték:	509 m <sup>2</sup> *	30.000.-Ft/m <sup>2</sup>	=	6.304.000.-Ft
Épület értéke:	195,0 m <sup>2</sup> *	2.500.- Ft/m <sup>2</sup>	=	487.500.-Ft

---

**Összesen:** **= 15.757.500.-Ft**

Azaz -Tizenötmillió-hétszázötvenhétezer-ötszáz.-forint.-----

A fenti ingatlan forgalmi értékét : **15.758.000 Ft.-** azaz  
**Tizenötmillió.- hétszázötvennyolcezer.-** forintban határozom meg.

Megjegyzés: a holtig tartó haszonélvezet vagyon értékű jog, melynek értéke legfeljebb a forgalmi érték 60%-a lehet, amennyiben másban közösen nem állapodtak meg a felek.

Jelen esetben ennek értéke: **9.454800.-Ft** azaz kilencmillió-négyszázötvenégyezer-nyolcszáz.-forint

Szentendre, 2017. április 11.

FE-ZO BT.  
2000 Szentendre, Lehel u. 4/2.  
(26)-311-766



**Poják Ferencné**  
a 71.s.sz.a. bejegyzett ingatlanbecslő



81



21



## PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

Az előterjesztés előkészítésében közreműködött:

Zöld referens

A határozati javaslat elfogadásához  
minősített többség szükséges!

### SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY

**Pilisszentlászló, Petőfi tér környezetrendezéséről**

(Készült: a Képviselő-testület 2017. június 16-i rendkívüli ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

#### Sürgősség indoka:

A Pilisszentlászló, Petőfi tér környezetrendezési, felújítási tervei és a tervezővel történő egyeztetések mostanra váltak véglegessé. A növények fiziológiai szükségletei miatt a sikeres kivitelezés érdekében a mielőbbi megvalósítás elengedhetetlen.

Vezetői összefoglaló: A Petőfi tér környezetrendezésének, felújításának megrendelése javasolt.

A döntés pénzügyi hatása: A tervek alapján a park teljes felújításának költsége kb. bruttó 5 000 000 Ft, ebből a Cg.13-10-041209 cégjegyzékszámú Kékvölgy Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cím: 2009 Pilisszentlászló, Szabadság tér 1., a továbbiakban: Kékvölgy Zrt.) vállal bruttó 2 540 000 Ft összeget, az önkormányzatnak a fennmaradó összegre kellene kötelezettséget vállalni.

#### Részletes kifejtés:

A Petőfi tér környezetrendezése, felújítása központi elhelyezkedése és a község országos védettsége miatt szükségessé vált. A terület felújítására szakmai cég bevonásával készült egy koncepcióterv azon munkálatokról, mely segítségével egy központhoz méltó, ökológiailag sokszínű és rendezett park jöhet létre.

A területen mára a padok igen rossz állapotba kerültek, a növényzet elöregedett, részben kipusztult, jelenleg leginkább a gyalogosforgalom halad át rajta hosszában kettészelve a gyepfelületet.

A tervezett park célja, hogy a lakosság és a turisták számára pihenőhelyül szolgáljon, információt adjon és mindezt úgy, hogy a szűkebb és tágabb környezetébe illeszkedjen, fenntartható, környezettudatos szemléletű legyen.

Az északi oldalon, a jelenlegi padok helyén szilárd burkolat kerülne kialakításra, melyen padok és asztalok helyezkednének el. A kút felújított állapotában a park hangsúlyos pontjává válhatna, így ennek megfelelően növényzettel és paddal egészülne ki a közvetlen környezete.

A jelenleg is meglévő támfalhoz igazodva sötét színű burkolat kerülne kiépítésre a gyalogosforgalom valamint a padokat használók számára. A támfal tetején található fakerítést egymástól különböző távolságban elhelyezett andezit sziklák váltanak fel mely a térelválasztást szolgálja. (A jelenlegi koncepciót szem előtt tartva a sziklák nem csiszolva, hanem természetes formájukban kerülnének ki).

A park jelenlegi leromlott állapotú, szegényes, egyhangú növényanyagát nem csupán esztétikai, de szakmai okokból is indokolt változatosabbá tenni. A növényanyag megválasztásánál elsődleges szempont, hogy a kialakított ágyások fenntartása egyszerű, költségkímélő legyen. Tervezés során az adott élőhely ökológiai adottságain túl az alkalmazott növények ökológiai igényeit, valamint a biológiai sokféleség adta előnyöket vettük figyelembe. A monokultúrával ellentétben a nagyobb fajgazdagságú területeken a betegségek nem tudnak nagymértékű pusztítást végezni, de jelentősen csökkennek a tápanyag- utánpótlás, gondozás, öntözés költségei is. A különböző ökológiai stratégiák mentén kialakított ágyásoknak természetes fejlődési dinamikája van, az ágyások képe évről évre változik.

A természetes szukcesszió miatt az ágyás változó képét nem kell szükségszerűen folyamatos beavatkozással konzerválni, de a lehetőségekhez mérten bizonyos időintervallumokban az eredetileg tervezett struktúra szem előtt tartásával érdemes koordinálni. A természetes megjelenésű ágyások képe sokak számára szokatlanul hathat a városi környezetben, épp ezért érdemes lehet tájékoztató, ismeretterjesztő táblákat kihelyezni.

A terület –az előzőekben már említett okokból történő- megtisztítása után, néhány fa telepítésével, valamint alattuk árnyéki évelők és cserjék beültetésével javítanánk a terület látványát és használhatóságát. A fák magasan elhelyezkedő lombja „zöld sátorként” árnyékolná a közösségi teret, padokat, ezzel javítva a terület mikroklímáját, de a szomszédos magánkertet és lakóházat is elszeparálná a parktól.

A fák alatt néhány dekoratív lombhullató cserje és lomblevelű örökzöld kapna helyet szabályosabb elrendezésben, akár formára nyírva, melyek jól ellensúlyoznák a természetes jellegű évelőkiültetés változatos megjelenését. A park Kossuth Lajos utca felőli, nyitott oldala a már említett andezit sziklával valamint alacsonyabb növekedésű évelőkből válogatott ágyással záródna, melynek fontos funkciója, hogy megakadályozza a gépkocsik parkolását. Az évelőnövények nagyobb foltokba telepítésével dekoratív ágyásképet kapunk, így az egyes növényfajok/fajták elrendezése a falu zöld infrastruktúrájának tervéhez igazodik.

Ennek megfelelően a területen elvégzendő feladatok általánosan:

- tereprendezés
- burkolatépítés
- növénytelepítés (cserjék, fák, évelők)
- füvesítés
- talajtakarás
- utcabútorok kihelyezése
- lépcső kialakítás
- térelválasztás
- tápanyag kijuttatás

Melléklet:

1. A Petőfi tér koncepció tervei
2. Növénykiültetési terv

A megvalósítással kapcsolatban a Kékvölgy Zrt-vel sikerült megállapodni abban, hogy a felújítás közös beruházási szerződés keretében valósulhatna meg, mely alapján a Kékvölgy Zrt. bruttó 2 540 000 Ft összegben vállalna kötelezettséget a tervezett környezetrendezés, felújítás közös megvalósítása érdekében, olyan módon, hogy ennek fejében a Kékvölgy Zrt. nem szerez sem tulajdont, sem önálló birtoklást, sem egyéb jogosultságot, továbbá nincs sem megtérítési-, sem egyéb igénye. Az önkormányzatra így a beruházás költség igényének fennmaradó része hárulna, mely 2,5 millió Ft.

*Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a sürgősségi indítványt tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.*



## Határozati javaslat

Pilisszentlászló Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. úgy dönt, hogy a pilisszentlászlói Petőfi tér környezetrendezését és felújítását a Cg.13-10-041209 cégjegyzékszámú Kékvölgy Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (cím: 2009 Pilisszentlászló, Szabadság tér 1., a továbbiakban: Kékvölgy Zrt.) közös beruházásban valósítja meg az alábbiak szerint:
  - a Kékvölgy Zrt. beruházási része bruttó 2 540 000 Ft értékű, azzal, hogy a Kékvölgy Zrt. által az önkormányzati tulajdonú ingatlanon végzett beruházás fejében a Kékvölgy Zrt. nem szerez sem tulajdont, sem önálló birtoklási, sem egyéb jogosultságot, továbbá nincs sem megtérítési-, sem egyéb igénye;
  - az önkormányzati beruházási rész értéke bruttó 2 500 000 Ft, melynek költségvetési fedezetét az Önkormányzat 2017. évi költségvetésének 3. sz. melléklet I. beruházások „Terület vásárlás” sora terhére biztosítja;
2. felkéri a polgármestert, hogy a Kékvölgy Zrt-vel kösse meg a közös beruházásról szóló szerződést, továbbá az önkormányzati beruházási részre válassza ki a kivitelezőt és kösse meg a vállalkozási szerződést;
3. felkéri a polgármestert, hogy a jelen döntés pénzügyi kihatásait a költségvetés soron következő módosításának előkészítésekor vegye figyelembe.

**Határidő:** 1. pont: azonnal  
2. pont: szerződések megkötésére 2017. július 31, a beruházás megvalósítására 2017. szeptember 30.  
3. pont: a költségvetés soron következő módosítása

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért közvetlenül felelős:** Városfejlesztési iroda, Jogi iroda, Közgazdasági iroda

Szentendre, 2017. június 15.



**Tóth Attila**  
polgármester

A sürgősségi indítvány és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.  
Szentendre, 2017. június 15.



**dr. Gerendás Gábor**  
jegyző

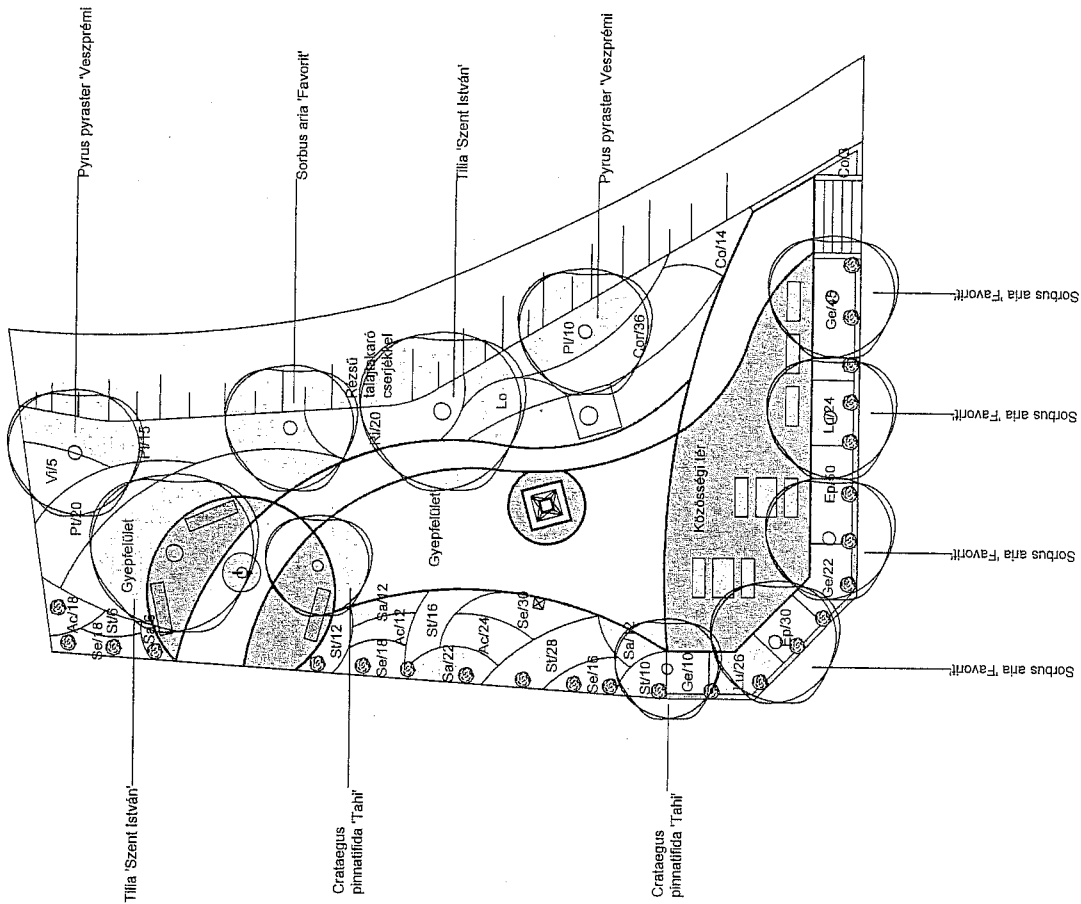
A pénzügyi fedezet a 2017. évi költségvetésben rendelkezésre áll.  
Szentendre, 2017. június 15.

**Novák Andrea**  
Közgazdasági Irodavezető

Előkészítette:

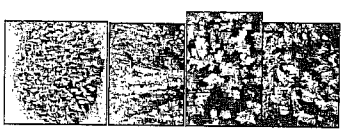
**Kudett Krisztina**  
zöld referens

Javasolt növények:















- Fák:**
- Crataegus pinnatifida 'Tahí'- galagonya
  - Pyrus pyraeaster 'Veszprémi'- vadkörte
  - Sorbus aria 'Favorit'- berkenye
  - Tilia 'Szent István'- hárs
- Évelők:**
- Achillea 'Colorado'- cickafark
  - Epipedium grandiflorum 'Roseum'
  - Geranium 'Bevan's Variety'- golyaorr
  - Luzula sylvatica
  - Salvia nemorosa 'May Night'- ligeti zsálya
  - Sedum 'Matrona'- varjúháj
  - Stipa tenuissima- árválányhaj

- Örökzöld cserjék:**
- Coloneaster suecicus 'Coral Beauty'- madárérics
  - Lonicera nitida 'Maigrün'- mirtuszlonc
  - Prunus laurocerasus 'Marf'- babérmeggy
- Lombhullató cserjék:**
- Cornus stolonifera 'Keisey'- törpe som
  - Prunus tenella- törpemandula
  - Ribes alpinum- havasi ribiszke
  - Viburnum x bodnantense 'Dawni'- kikeletti bangita



Megnevezés: Növénykültetési terv	
Cím: Piliszentlászló, Petőfi tér	
Megrendelő: Piliszentlászló Önkormányzati hivatal Piliszentlászló, Szabadság tér 1.	
Dátum: 2017.05.20.	
Készítette: Fülöp-Pocsai Berta díszkertészeti és növényalkalmazási mérnök Kerekerő Kertépítő Kft.	
A terv a Kerekerő Kertépítő Kft. szellemi tulajdona, azt leismolni, vagy bármilyen formában felhasználni, csak a szerző írásos engedélyével szabad.	

Jelmagyarázat:

-  Tervezett lombos fák
-  Lombhullató és örökzöld cserjék /76 m<sup>2</sup>/
-  Rézsű, talajtakaró cserjékkel /kb. 115 m<sup>2</sup>/
-  Ökológiai szempontok szerint összeállított évelőágyás /75 m<sup>2</sup>/
-  Gyepfelület /92 m<sup>2</sup>/
-  Stabilizált kavicsburkolat /78 m<sup>2</sup>/
-  Térkő burkolat /60 m<sup>2</sup>/
-  Felújítandó kút stabilizált kavicsburkolattal
-  Tervezett padok és asztalok
-  Erősáramú oszlop körbe járható információs táblákkal és stabilizált kavics burkolattal
-  Meglévő oszlop és aknaledél
-  Andezit szikla létrévalásztó

Megnevezés:  
Konceptióterv

Cím:  
Piliszentlászló, Petőfi tér

Megrendelő:  
Piliszentlászló Önkormányzat Hivatal  
Piliszentlászló, Szabadság tér 1.

Dátum:  
2017.05.20.

Készítette:  
Fülöp-Pocsai Berta  
disztertervezési és növényalkalmazási mérnök  
Kerekerő Kertépítő Kft.

A terv a Kerekerő Kertépítő Kft. szellemi tulajdona, azt lemásolni, vagy bármilyen formában felhasználni, csak a szerző írásos engedélyével szabad.

