

18/648/44/2008.

2008 NOV 20

Budapest, .....

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala  
Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási  
Főosztály**

**Tárgy:** A PricewaterhouseCoopers  
Tanácsadó Kft. ajánlata a Gödöllői  
Önkormányzat (Balatonlelle, Úszó utca 5.  
szám alatti) gyermeküdülőjének  
megvásárlására

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A PricewaterhouseCoopers Tanácsadó Kft. Gödöllő Város Önkormányzata kizárólagos megbízása alapján felajánlotta megvételre az Önkormányzat részére a 3055 helyrajzi számú, természetben a Balatonlelle, Úszó utca 5. szám alatt található gyermeküdülőt.

Az ingatlant 440.000.000,- Ft + ÁFA vételáron szeretné értékesíteni a tulajdonos, az a szerződéskötést követően akár azonnal birtokba vehető. A berendezési tárgyak nem képezik az ajánlat tárgyát, de igény esetén a megállapodás azokra is – részben vagy egészben – kiterjeszhető.

Mellékeltek egy tájékoztató anyagot, mely részletesen bemutatja az ingatlan főbb paramétereit, valamint a használat és az esetleges fejlesztés lehetőségeit is. A „Befektetési Tájékoztató” szerint az ingatlant jelenleg a tulajdonos által az ingatlan üzemeltetésére létrehozott társaság mint gyermeküdülőt üzemelteti. A tulajdonos az üzemeltetést megszünteti, az ingatlant kiüríti és a kiürített építményekkel, kötelmi terhektől mentes állapotban adja a vevő birtokába. Az építményekkel kapcsolatos további teendőket, például azok fejlesztését, vagy elbontását a nyertes pályázó saját költségén végezheti el.

Az ingatlan belterület, területe 1 ha 3086 m<sup>2</sup>, művelési ága: kivett üdülőépület, egyéb épület és udvar. Tulajdonosa 1/1 tulajdoni arányban Gödöllő Város Önkormányzata. A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel. A telek összközműves, valamennyi városi közművezetékre (gáz, víz, csatorna, villany) rákötésre került. Az épület portáján telefonközpont található.

Szomszédjában található a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat gyermeküdülője, amely jelenleg felújítás alatt áll, 180 férőhelyes, és amelynek faházai 1970-ben épültek. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában lévő gyermeküdülő közelebb fekszik a főúthoz, mint a megvételre felajánlott ingatlan. Az ingatlan környezetében más táborok is találhatóak.

A felajánlott teleknek négy bejárata van, beton lábazat felett mázolt célkeretbe helyezett hálós kerítés határolja. A telken belül 4 parkolóhely van kiépítve. A telek délnyugati sarkán füves focipálya található, mellette a telek déli határa mentén füvesített kialakítású 50 fő befogadására alkalmas sátras kempingterület helyezkedik el. Fedett pingpongasztalok, ezenkívül strandröplabda pálya, hinta, mászóka, homokozó találhatóak a területen.

A telek beépítési adatai:

- a főépület beépített területe 705,6 m<sup>2</sup>,
- az „A<sub>1</sub>” jelű szállásépület beépített területe 149,4 m<sup>2</sup>,
- a „C<sub>1</sub>”-„C<sub>4</sub>” jelű szállásépületek beépített területe 4 x 149,4 m<sup>2</sup> = 597,6 m<sup>2</sup>,
- a raktárépület és WC beépített területe 88 m<sup>2</sup>,
- a műhely és szerszámtároló „faház” beépített területe 15 m<sup>2</sup>,
- a beépítés 11,9 %.

A főépület 1997-ben épült, szabadonálló, magastetős, hosszfőfalas, két szintes (földszint + tetőtér), összes nettó területe 483,6 m<sup>2</sup>. Az épület középső magja (étterem) egy szintes, a két szélső szárny tetőtér beépítéses kialakítású. A 80 férőhelyes étteremhez egy 200 adagos főzőkonyha csatlakozik, valamint itt található a kazán és a raktár terület. A tetőtérben a 3 (tanári) szoba, valamint egy 4 szobás személyzeti szálló található, mindkettőhöz szociális helyiségek is csatlakoznak. Az épület a korának és a karbantartási feladatok folyamatos elvégzésének köszönhetően jó műszaki állapotban van.

Az „A<sub>1</sub>” jelű szállásépület összes nettó területe 180,5 m<sup>2</sup>, kanadai könnyűszerkezetes, földszint plusz tetőteres kialakítású faház. Az épület egyedi cirkófűtésű.

A „C<sub>1</sub>”-„C<sub>4</sub>” jelű szállásépületek összes nettó területe 165,2 m<sup>2</sup>, kanadai könnyűszerkezetes, földszint plusz tetőteres kialakítású faházak, melyekben mind a földszinti, mind a tetőtéri szobákhoz zuhanyzós fürdőszoba csatlakozik. A C<sub>1</sub> épület két szobája és a hozzá tartozó fürdőszoba akadálymentes kialakítású.

A faházak alapvetően jó műszaki állapotúak. A fa szerkezeti mozgásából adódóan a beépítésre került gépészeti vezetékek idő előtt meghibásodtak, azok gyakoribb karbantartást, javítást igényelnek.

A raktárépület és a WC nettó területe 74,1 m<sup>2</sup>, az épület hagyományos építési rendszerű, téglafalazatú, nyeregtetős raktárépület. A raktárépülethez egy hagyományos építési rendszerű, téglaszerkezetes, félnyereg tetős WC blokk és egy deszka oldalfalú garázs csatlakozik. Az épület közepes műszaki állapotban van.

A műhely és a szerszámtároló korábban szállásépületként funkcionált, nettó területe 13,7 m<sup>2</sup>, faszerkezetű, a műszaki állapota gyenge.

Az épületek összes beépített alapterülete 1556,3 m<sup>2</sup>, összes nettó alapterülete 1624,1 m<sup>2</sup>.

Az ingatlan összesen 172 férőhelyes, ebből 122 épületben lévő férőhely és 50 sátorhely.

Az ingatlan a Balatonlelle Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2005. (IV. 29.) számú, Balatonlelle város helyi építési szabályozásáról szóló rendelete, valamint a vele együtt alkalmazandó 6/2003 jelzszámú szabályozási terve szerint a „Üü4” (üdülőházas üdülőterület) jelzésű övezetbe tartozik. Az övezet jellemzői:

Beépítési mód:	szabadonálló (kialakult)
Beépítettség:	maximum 20 %
Építménymagasság:	maximum 11 m (minimum 1 szint)
Telekterület:	minimum 2000 m <sup>2</sup>
Legkisebb zöldfelület:	telekterület 40 %-a
Beépíthető funkció:	üdülőépületek, üdülőtáborok, kempingek

Az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) szabályozási előírása a beépítésre szánt üdülőterületek beépítésére vonatkozó előírások megengedett felső határa:

Megengedett legnagyobb szintterület sűrűség:	1,0
Megengedett legnagyobb beépítettség:	30 %
Megengedett legkisebb épületmagasság:	6,0 m
Legkisebb zöldfelület:	40 %

A vevőnek többféle lehetősége lenne az ingatlan hasznosítására, például:

- Az ingatlan hasznosítható fejlesztés, felújítás nélkül, jelenlegi állapotában.
- Az ingatlan hasznosítható jelenlegi funkciójának megfelelően, a szálláshelyek akár jelentős bővítésével.
- Az ingatlan hasznosítható a telek megosztását követően több, kisebb egységben, jelenlegi funkciójának megfelelően vagy egyedi üdülőépületekként, illetve vendéglátóhelyként.
- Az ingatlan hasznosítható a jelenlegi létesítmények részbeni vagy teljes bontását követően egy vagy több telken létesítendő üdülőépületekkel való beépítéssel.
- Az ingatlan hasznosítható az előző lehetőségek kombinációjában.

Balatonlelle Város Önkormányzata Műszaki Osztályának főelőadója szerint a szabályozási terv 2008. tavaszán várható módosítása kapcsán nem zárható ki többek között az Üü4 építési övezetre vonatkozó beépítési előírások módosulása (csökkenhet pl. a maximális építménymagasság).

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság és a Kulturális és Oktatási Bizottság az előterjesztést megtárgyalta, a döntéseiket a Bizottságok elnökei szóban ismertetik.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a leírtak megtárgyalása után az alábbi határozati javaslat elfogadására.

**Határozati javaslat:**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete nem kívánja megvásárolni a Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonában álló, 3055 helyrajzi számú, természetben Balatonlelle, Úszó utca 5. szám alatt található gyermekudulót.

Határidő:  
Felelős:  
Végrehajtásért felelős:  
Végrehajtás előkészítésért felelős:

2008. december 15.  
Verbai Lajos polgármester  
dr. Neszteli István jegyző  
Szarvasi Ákos főosztályvezető

Budapest, 2008. november 07.

  
Szarvasi Ákos  
főosztályvezető

Törvényességi szempontból látta:



dr. Neszteli István  
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala  
Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály**

**Ventzl József osztályvezető részére**

**Budapest X., Szent László tér 29.**

**PricewaterhouseCoopers  
Tanácsadó Kft.**

H-1077 Budapest  
Wesselényi u. 16.  
H-1438 Budapest, P. O. Box 517  
HUNGARY  
Telephone (36-1) 461-9100  
Facsimile (36-1) 461-9111  
www.pwc.com/hu



Tisztelt Ventzl Úr!

Társaságunk, a PricewaterhouseCoopers Tanácsadó Kft. Gödöllő Város Önkormányzata kizárólagos megbízása alapján megvételre felkínálja Önöknek a Balatonlelle, Úszó utca 5. sz. (3055 hrsz) alatti gyermeküdülőt.

Mellékelten megküldöm az ingatlanról készített tájékoztató anyagot, mely a többi között részletesen bemutatja az ingatlan főbb paramétereit, a használat és az esetleges fejlesztés lehetőségeit is.


Megbízónk az Ingatlan vételárát 440.000.000 Ft +ÁFA értékben határozta meg. Sikeres szerződéskötés esetén az ingatlan megegyezés szerint – akár azonnal is – birtokba vehető. A berendezési tárgyak nem képezik az ajánlat tárgyát, de igény esetén a megállapodás azokra is – részben vagy egészben – kiterjeszhető.


Amennyiben bármilyen kérdésük merül fel, kérem keressenek bizalommal. Elérhetőségeim az alábbiak:

Telefon: (36-1) 461-9280  
Mobil: (36-30) 203-6725  
Fax: (36-1) 461-9111  
Mail: janos.hornung@hu.pwc.com

Budapest, 2008. október 14.

Tisztelettel:

  
Hornung János  
senior manager

**PRICEWATERHOUSECOOPERS**   
Tanácsadó Kft. 4.

Melléklet: 1 pld. Befektetői tájékoztató

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT Polgármesteri Hivatala	
Iktalószám	K/ 50255/08/XII
2008. október 14.	
Előszám	db
melléklet	
Előadó: 	