

Dunaalmás Község Polgármesterétől

H-2545 Dunaalmás, Almási u. 32. ☎: (36) (34) 450-012 Fax: (36) (34) 450-015

E-mail. polgarimester@dunaalmas.hu

Iktatószám: DA/20- 34 /2022.

1. napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. május 25-i testületi ülésére

Tárgy: A 0645/4 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan bérbeadásáról, az Almás-ér Rekreációs Egyesület üzleti tervének ismertetése

Előterjesztő: Ollé Árpád polgármester

Előadó: Makay Tibor kirendeltség-vezető

Tisztelt Képviselő-testület!

Homokay Eszter és Józsa Gábor az Almás-ért Rekreációs Egyesület képviselőjében egy bérleti megállapodás előkészítése céljából megkereste Önkormányzatunkat. Az Egyesület elképzelése az önkormányzat tulajdonában lévő 0645/4 hrsz-ú ingatlan egy részének bérlésére irányulna, ahol kerékpáros, gyalogos, vízi és kulturális programokat szerveznének, szükséges kiszolgáló épületeket helyeznének el, tájba illeszkedő, burkolt elemekkel.

Az Egyesület megküldte az előzetes üzleti tervét, ami az előterjesztés mellékletét képezi.

A 0645/4 hrsz-ú ingatlan Dunaalmás külterületén található, 7191 m² területű, gyep, legelő művelési ágú területre. Az ingatlan a kataszteri napló szerint korlátozottan forgalomképes, ezen ingatlanon található az önkormányzat tulajdonában lévő II. kút, ami Dunaalmás és Neszmély ivóvízhálózatát látja el vízzel.

Az ingatlan a Dunaalmás Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 6/2004. (VIII. 5.) Kt. sz. rendelete (a továbbiakban Hész) alapján általános mezőgazdasági övezet 1-es övezetében található, ahol az alábbi előírások érvényesek:

A Hész. 14. §. 1) Általános mezőgazdasági terület (Má) a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei, továbbá lakóépület helyezhető el.

(2) Általános mezőgazdasági területek Má 1 övezetében az (1) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:

Beépíthető telek területe:

gazdasági – és lakóépület esetén:

min. 10 000 m²

Kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe:

min. 10 000 m²

Beépítési mód:

szabadonálló

Beépítettség mértéke:		max. 3%
Épület építménymagassága		max. 6,0 %
Építési terület:	előkert:	min. 10 m
	oldalkert:	min. 10 m

A jelenlegi szabályozás értelmében az ingatlant felosztani nem áll módunkban, a teljes ingatlan értékesítése az ivóvízkút miatt nem jöhet számításban, így egyértelműen látszik, ha az Egyesület elképzelései elnyeri a testület tetszését, kizárólag a bérleti szerződés jöhet számításba.

A bérlet esetén figyelemmel kell lenni arra, hogy az ingatlan kataszteri besorolását tekintve művelés alatt álló termőfölnek minősül, így vonatkozik rá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII: törvény (a továbbiakban: Fétv)

A Fétv ide vonatkozó részei az alábbiak:

*„38. § (1) * A föld tulajdonosa, haszonélvezeti jog fennállása esetén a haszonélvező (e fejezetben a továbbiakban együtt: használatba adó) a föld használatát, hasznosítását az e törvényben meghatározott módon és mértékben az e törvényben meghatározott természetes személy, valamint jogi személy javára haszonbérlet, szíveségi földhasználat, továbbá az (1a) bekezdésben meghatározott rekreációs célú földhasználat, valamint erdőnek minősülő föld esetében a Fétv.-ben meghatározott jogcímen engedheti át.*

*40. § (1) * A 38. § (1) bekezdésében meghatározott jogcímenek alapuló földhasználat jogát (e fejezetben a továbbiakban együtt: földhasználati jogosultság) - a (2)-(5) bekezdésben meghatározott esetek, továbbá a rekreációs célú földhasználati szerződés kivételével - földműves és mezőgazdasági termelőszervezet szerezhetheti meg.*

(2) Az erdőbirtokossági társulat a tagjai tulajdonában és haszonélvezetében álló erdőnek minősülő föld földhasználati jogosultságát megszerezheti.

(3) Haszonbérlet címén

a) az agrárágazathoz tartozó köznevelési feladatot ellátó intézmény,

b) az agrárágazathoz tartozó felsőoktatási intézmény

az alapító okiratában vagy jogszabályban meghatározott, oktatási vagy tudományos kutatási alapfeladatát szolgáló föld használatát megszerezheti.

(4) Haszonbérlet címén a föld használatát a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye oktatási, szociális, vagy gazdasági tevékenység végzése céljából megszerezheti.

41. § Nem szerezhethet földhasználati jogosultságot

a) olyan jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely nem minősül a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek;

b) a nyilvánosan működő részvénytársaság.

44. § (1) A haszonbérleti szerződés határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre, és - a (2) bekezdésben meghatározott kivételekkel - legfeljebb 20 évre köthető meg.

*49. § (1) * A föld haszonbérbe adása esetén a földre vonatkozó, és a haszonbérbeadó által elfogadott haszonbérleti ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: haszonbérleti szerződés) kell foglalni, és azt a haszonbérbeadónak - az (1c) bekezdésben*

Amennyiben a képviselő-testület támogatja az elképzelést, úgy szükséges meghatározni soron következő feladatokat ahhoz, hogy a terv megvalósulhasson.

Kérem Képviselőtársaimat, fejtsek ki álláspontjukat az ingatlan bérbeadásával kapcsolatban, és döntsön az ingatlan bérbeadásával kapcsolatban.

Dunaalmás, 2022. május 20.


Ollé Árpád
polgármester




Makay Tibor
kirendeltség-vezető



Határozati javaslat:

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete/2022. (.) határozata a Dunaalmás 0645/4 hrsz-ú ingatlan bérbeadásáról

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete

A)

Nem kívánja bérbeadni a Dunaalmás, külterület, 0645/4 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanát.

B)

1. Támogatja az Almás-ér Rekreációs Bázis előzetes üzleti tervében megfogalmazott célokat, ennek érdekében bérbe adja a Dunaalmás, külterület, 0645/4 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanának m²-es részét.
2. A bérleti díj mértékét forint/hó- ban állapítja meg.
3. Megvizsgálja a lehetőségeket az ingatlan övezeti besorolásának megváltoztatására, mely eljárást a lehető legközelebbi időpontban megindítja.
4. A szükséges közműkiépítés és közút kialakítás részleteiről további egyeztetést tart szükségesnek.
5. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a szükséges egyeztetések megindítására és lefolytatására, valamint a haszonbérleti szerződés aláírására.

Felelős: Ollé Árpád polgármester

Határidő:

foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

(1a) * Ha az 51. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, - a 48. § (1) bekezdésében foglalt esetek kivételével - hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem jelenti a haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyását.

(1b) * A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli a haszonbérbeadóval, a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérelővel, valamint a haszonbérleti szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli a haszonbérleti szerződést az e törvényen, valamint más törvényen alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival.

(1c) * Ha a haszonbérleti szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, a haszonbérleti szerződést a haszonbérbeadónak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli a haszonbérleti szerződést az e törvényen, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival.

(2) * A haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlése a kormányzati portálon történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a haszonbérleti szerződésben felismerhetetlenné kell tenni a haszonbérbeadó és a haszonbérelő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A haszonbérleti szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

(3) * Az előhaszonbérleti jog jogosultja a közlést kezdő napjától számított 15 napos jogvesztő határidőn belül tehet a haszonbérleti szerződésre elfogadó, vagy az előhaszonbérleti jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő a haszonbérleti szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az előhaszonbérleti jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az előhaszonbérletre jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

51. § * (1) A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül a haszonbérleti szerződést kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - először az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz a haszonbérleti szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 48. § (1) bekezdésében foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét.”

A fentiek értelmében a bérlése kizárólag haszonbérleti szerződés útján történhet, ami a szakigazgatási szerv jóváhagyásához, és 15 napos kifüggesztéshez kötött, melyre előhaszonbérlelők jelentkezhetnek.

A fentiek értelmében lehet megoldást találni az ingatlan ilyen irányú hasznosítására, de a jogszabályok figyelembevételével a terület övezeti besorolását módosítani szükséges, illetve a szükséges közmű, és út hálózatot ki kell építeni.



ALMÁS ÉR REKREÁCIÓS BÁZIS

ELŐZETES ÜZLETI TERV

KÉSZÍTETTE: HOMOKAY ESZTER

JÓZSA GÁBOR

ALMÁS-ÉRT REKREÁCIÓS EGYESÜLET

ALMÁS ÉR REKREÁCIÓS BÁZIS

CÉLKITÚZÉS

A 0645/4 hrsz-ú telek területe 7191 m² és Dunaalmás településképi szempontból meghatározóterületének része, tájképi oltalom alatt áll, külterületi ingatlan, a Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetbe tartozik. Jelenlegi besorolása számos kérdést és kompromisszumot felvet. Pályázatunk célja ezen terület, rekreációs tevékenységi körre kiterjedő tartós bérleti megállapodás előkészítése, az együttműködéshez szükséges kérdések feltárása. Igazodunk a jelenlegi besorolás alapján szabályozott 216 m²-ben maximalizált beépíthetőséghez. Az építmények szerkezetéhez konténereket használnánk, ami gyors telepítést, változatos kialakítást és mobilizálást biztosít.

ELŐZMÉNYEK

A természet szerelmesei vagyunk. Szeretjük az élményeket több perspektívából is megélni. Szerencsések vagyunk, mert az elmúlt közel 30 évben sokat eveztünk hazai vizeken, tekerünk a Gerecse és Vértes útjain, bérceket mászunk és siklóernyőnkőről madártávlatból is csodáljuk ezt az egyedülálló tájat. Szeretjük a környéket, hiszen rendelkezik azzal a ritka adottsággal, ahol a számunkra oly kedves élmények földön, vízen vagy levegőben kis területen belül megélhetjük. Örömet éreztünk amikor rábukkantunk erre a csodás Duna-Által-ér-Gerecse által határolt területre, ahol úgy érezzük szeretnénk mi is részei lenni a természetnek és készletet érzünk, hogy az itt elérhető élményeket minél több emberrel megismertessük.

CÉLKÖZÖNSÉG:

Lokális vagy átutazó kerékpáros, gyalogos, vízi útvonalon érkező csoportos, családi vagy egyéni túrázók, baráti társaságok, helyi közösségek, akik kikapcsolódásra, feltöltődésre, tartalmas program lehetőségeire vágyanak. Célunk, hogy szolgáltatásainkat rugalmasan mindig olyan irányba fejlesszük, hogy a település és a célközönség számár élményt nyújthassunk, értéket teremthessünk.

MAGUNKRÓL:

Homokay Eszter: A víztől és a hegyektől függök, akkor érzem magam igazan otthonosan, ha kint lehetek, vagy legalább a lábamat lógathatom 2022 méterről a siklóernyőn ülve. Amit itt találtam Dunaalmáson, az maga a csoda, és ez a csodás adottságú hely elindított bennem elég komoly gondolatokat. Hogyan tudnám magam benne elképzelni úgy, hogy átadjam azokat az érzéseket másoknak is amik bennem vannak a tájjal és remélem az emberekkel kapcsolatosan is. Megmutatni a Gerecsét kétlábon és kétkeréken, lapátolni a Dunán, Által-éren, Vágon, Garamon...Összehozni az aktív



pihenést a Neszmély boraival, helyi termelőkkel és kézművesekkel. Felkutatni, megtalálni a helyi idősebb generációt tőlük meghallgatni, megtanulni, ami igazán fontos és mindezt átadni a fiataloknak is. Népi játék és kismesterség végzettségem révén öröm alkotó műhelyeket, nyaranta táborokat indítanék, elsősorban agyagozás-kerámia és nemez területen. A színház világából kapcsolataimat felolvasó színházi előadások, versszínházak, nyári találkozók, táborok szervezésére hasznosítanám. Sok éves terv...ötletek és lelkesedés adott, már csak egy hely hiányzik és egy támogató elfogadó helyi önkormányzat.

Józsa Gábor: Szeretem a kihívásokat. Dolgoztam marketing területen, foglalkoztam szervezet fejlesztéssel trénerként, sportolóként, edzőként, íróasztal mögött ülve, erdőben, hegyen, völgyön, vízen átkelve vagy sportpálya mellett állva. Szerveztem termék bevezetéseket, konferenciákat, készségfejlesztő tréningeket, élmény vagy karitatív programokat. Megtapasztaltam milyen fontos az emberek számára a kikapcsolódáshoz és fejlődéshez a közös élmény szerzés, a természet közelségének megélése. Szeretném ezeket a tapasztalatokat és élményeket mindél több embernek átadni, elérhetővé tenni.

Sportolóként

tudom, hogy minden változás és jobb eredmény, kis lépésekkel, kitartó munkával elérhető.

A kitartás és lelkesedés adott, ez

első lépéseket, már meg is tettük...



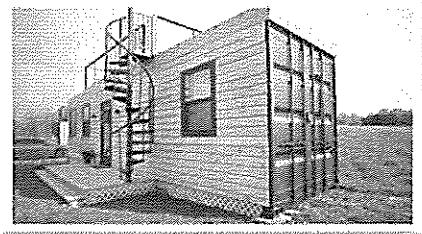
CÉLJAINK

A terület jelenlegi besorolása csak mezőgazdálkodáshoz kapcsolható építményekben gondolkodhatunk. Szeretnénk közös megoldást találni arra, hogy a vonatkozó szabályozási feltételekre megfeleljünk. Tisztában vagyunk vele, hogy a telek jelenleg vízjárta, gázos ligetes, de kihívásnak érezzük, hogy ezen változtatva egy a közösség számára is értékes teret hozzunk létre.

RÖVID TÁVÚ TERVEK (1-2 éven belül)

- **Bázis létesítmény:**

Befogadó épület kialakítás, ami bázist és folyamatos tartózkodási lehetőséget biztosít az induláshoz. A felépítményt a víz és környezetvédelmi szempontok figyelembevételével, konténer ház kialakításával tervezzük megvalósítani. A legalapvetőbb belső komfort funkciók –

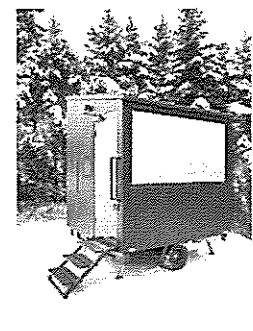
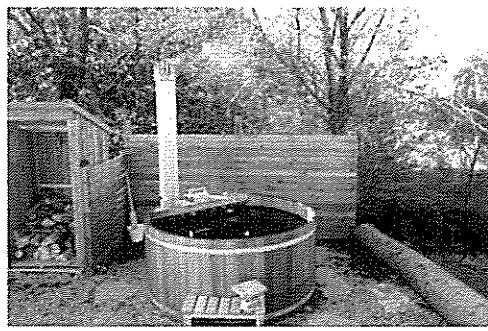


dolgozó, konyha, háló, mosdó helyiség kialakításával. A külső borítást tájba illeszkedő burkoló elemekkel. A területen történő elhelyezésnél alapvető szempont a természetes környezet megőrzése, törekedve megújuló energia-források bevonására.

- **Kerékpáros pihenőpark:**

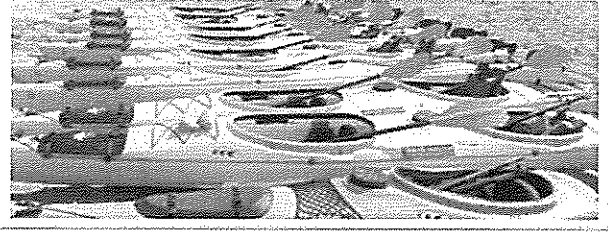
Az általér menti és EURO-VELO5 kerékpár utak túrázói számára egy pihenőpark, árnyas felfrissülő kialakítása. Padok, asztalok kerékpár tároló és szerelő eszközök tisztálkodási lehetőségek biztosításával. Szükség szerint gyors szerviz, kerékpár kölcsönző és transzfer szolgáltatásokkal kiegészítve. A területen helyet kaphat egy „nomád tábor” terület, ahol az 1 éjszakára szállást keresők is megpihenhetnek. A tábor szezonális időszakban fedett vizesblokkot és konyha sarkot biztosítana. A területen elhelyezésre kerül egy zárt fa tüzelésű mobil szauna és dézsa fürdő, ami garantált felfrissülést biztosít az ide

látogatóknak.



- **Vízitúra bázis:**

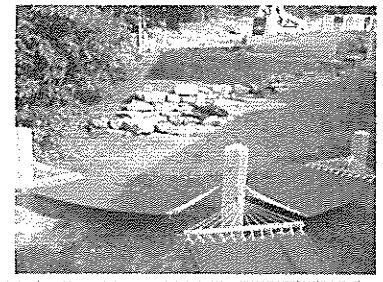
A Duna és a közeli folyó torkolatok és szigetvilág vonzó táborhelyül szolgál vitzitúrázóknak számára. Bázist biztosítunk a Dunán érkező éjszakai szállás keresők, vagy Dunaalmásról csillag-túrákat tervező ("3napos



VIG-kend" Vág-Ipoly-Garam) vízi kalandorok számára, nomád szálláshely formájában, alapvető tisztálkodási és feltöltődési lehetőségek biztosításával – a szükséges létesítmények azonosak a kerékpár bázissal. A bázison lehetőség lesz kajak, kenu bérlésre és transzfer szolgáltatás igénybevételére is.

- **Közösségi tér:**

Kihasználva a terület varázslatos elhelyezkedését a vizek és táj vonzerejét, helyszínt kívánunk biztosítani különböző közösségi eseményekhez. Folyamatos tematikus programokat szeretnénk biztosítani település lakói, a rekreációs céllal ide érkezők számára, kulturális, művészeti, ismeretterjesztő kézműves és egyéb fejlesztő események szervezésével. Teret adunk továbbá egyedi közösség vagy csapatépítő, fejlesztő programok táborok számára is.



- **Almás Ér kalandor információs bázis:**

Túra induló és cél illetve infó központ

Útvonalak látnivalók, gyalog és kerékpár túrák.

Helyi nevezetességek, borospincék, bemutatása ajánlása

- **„Mezitlábás park”**

A táj kőzeteiből - növény világából kialakított ösvényen, bemutatjuk a tájegység jellemző geológiai és biológiai látványosságait.

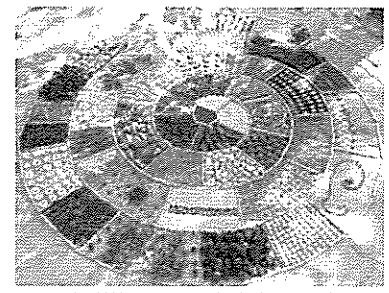
Alapanyagok a helyi adottságokból:

Gerecse: mészkő, homokkő, agyag,

Vértesszőlős: karsztbauxit, csiga fosszília

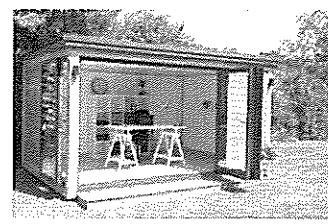
Tölgy, fenyvesek, ősböröcke

Duna, Által-ér vízi növények

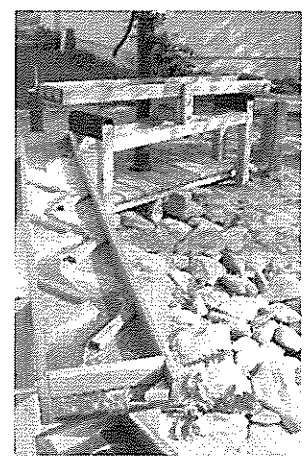


KÖZÉP-HOSSZÚ TÁVÚ TERVEK (1-5 éven belül)

- **Zárt közösségi tér bővítés:** Fűthető pihenő, közösségi, melegedő térrel, szállás lehetőség 4-8 fő számára, őszi téli napokra is. A szállás csak alapvetőbb igényeket szolgálná ki gyalogos, vagy kerékpáros túrázó családok számára.



- **Vízi játszótér:** - A rómaiak után szabadon – avagy “mit adtak nekünk a Rómaiak?” Az Által-ér partján kialakított szezonálisan telepített, mobilizálható, természetes elemekből készülő vízvezeték elemek nyújtanak lebilincselő játszóteret kicsiknek és nagyoknak. A vízi játszótér tavasztól ősziig lenne elérhető minden, könnyen mobilizálható elemekből kerülne megépítésre, vonzó úti célként szolgálva kerékpáros gyermekes családok számára. Kialakítását, elhelyezését a vízügyi hatóságokkal egyeztetve határoznánk meg. A kialakításhoz csak természetes anyagokat használnánk.



- **Kalandpark:** A magaslati drótköteles akadálypálya szabadidős szórakozást kínál a látogatók számára, ahol a vendégek az egyik fáról a másikra különböző akadálypályákon jutnak át, mint pl. lecsúszók, függőhidak, Tarzan ugrás, köteleken függeszkedés, stb. Olyan szórakoztató, ügyességi- és több nehézségi fokozatú létesítményről van szó,



amelyet fákra és fák közé telepítünk, amelyen a felhasználó (vendég) önállóan halad végig. A felhasználók (akár gyermekek, akár felnőttek) különféle technikai eszközöknek (beülők, hevederek, karabinerek), és a szakképzett személyzetnek köszönhetően folyamatosan biztonságban vannak.

AMIBEN AZ ÖNKORMÁNYZAT SEGÍTSÉGT KÉRJÜK:

- Lehetőséget, ajánlatot kérünk egy tartós területhérlési lehetőségre
- Támogatás a terület kialakítandó lakóépület engedélyezésében
- Segítséget a terület rendezésben a területen található hulladékok összegyűjtésében, elszállításában
- A rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz ellátás biztosítása – ennek hiányában vízvételi célú kútfúrás lehetőségének engedélyezése
- Támogatás alkalmi szálláshely üzemeltetés engedélyezésében
- Megoldási javaslatot kérünk a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése megoldására
- Lehetőség biztosítását kérjük a vízvédelmi védőtávolság miatt építési korlátozás alá eső területek bevonására az előzetesen egyeztetett funkciókra

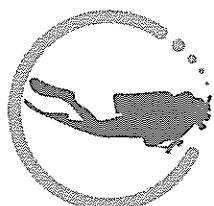
MIÉRT JÓ EZ A TELEPÜLÉSNEK...

AMIT MI VÁLLALUNK:

- A területen kialakítandó létesítmények megtervezését
- A létesítmények kivitelezését folyamatos karbantartását
- A közösen kidolgozott és jóváhagyott tervek alapján a terület rendezését és folyamatos karbantartását
- Teret biztosítunk a település önkormányzati eseményeihez
- A területen megrendezésre kerülő programokon vállaljuk a település és a térség kistermelőinek, kisvállalkozásainak, egyéb látványosságainak népszerűsítését
- Programjainkon kedvezményes részvételi lehetőséget a biztosítunk a település lakosainak

Terveink megvalósításával része szeretnénk lenni a település életének. Érdekes és csalogató programok, aktivitások segítségével célunk hogy a helyi közösség és az idelátogató utazók, túrázók felejthetetlen élményekkel gazdagodjanak. Bízunk benne, hogy az itt megfordulók Dunaalmás visszatérő vendégei lesznek, amiből mind a település, mind a helyi vállalkozások további értéket teremthetnek.

EGYÜTTMŰKÖDŐ PARTNEREINK



TATA FÉNYES BÚVÁRBÁZIS



A festék, ami nem árt



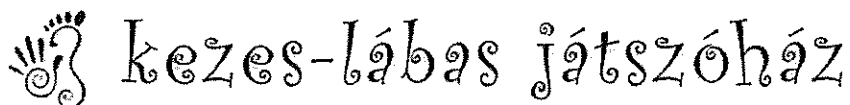
MEGATHLON SE



LifeTraining



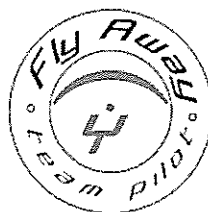
KÓPIC
PÉKSÉG



TENCERKAJAH.HU



VIZILOVAS
VONÓERŐSÍTŐ KÉP



Kelt: Budapest, 2022 04. 01.

Pályázók:

Homokay Eszter és Józsa Gábor

+3606204178234