

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA VAGYONGAZDÁLKODÁSI STRATÉGIÁJA

Hajdúszoboszló stratégiai várospolitikai céljai

Cél: „a lakható és vendégeket, befektetőket csábító város”

Alcélok:

- a. alpinfrastruktúra teljes kiépítése, hatékony működtetése
- b. gyógy- és strandfürdő, valamint kapcsolódó szolgáltatásai fejlesztése, bővítése
- c. idegenforgalom-barát befektetések, ipartelepítés, foglalkoztatás-bővítés
- d. a célokat szolgáló oktatási, egészségügyi szociális, kulturális, sport, szabadidős közszolgáltatások, programkínálat bővítés
- e. tiszta, védett környezet, szellős, kisvárosias hangulatú városszerkezet
- f. hatékony, korszerű, ügyfélbarát, szolgáltató önkormányzati közigazgatás
- g. az önkormányzati, a civil- és szakmai érdekképviselői szféra, az önkormányzati cégek, valamint a cégek, vállalkozások hatékony működése, illetve együttműködése a fejlesztési, pályázati források megszerzése és felhasználása, a város célirányos működése érdekében.

Ahhoz, hogy a tervet el tudjuk készíteni, számba kell venni, hogy milyen adottságokkal rendelkezik az önkormányzat. Szükség van egy általános helyzetértékelésre, a vagyontárgyak, a lehetőségek leltározására, beleértve a várható, illetve aktuális pályázati kiírásokat is.

A helyi önkormányzat tulajdona az önkormányzati célok megvalósítását szolgálja. A vagyon két főcsoportba és három alcsoportba sorolható az önkormányzati törvény szerint, ami a rendelkezési, hasznosítási lehetőségeket is megszabja. A főcsoportok: törzsvagyon és egyéb vagyon. A törzsvagyonba a forgalomképtelen és a korlátozottan forgalomképes, az egyéb vagyonba a forgalomképes vagyonelemek tartoznak. A vagyon forgalomképességének korlátozására azért van szükség, hogy az önkormányzat kötelező feladatainak ellátásához szükséges részét az önkormányzat tulajdonában tartsa.

A törzsvagyon:

1. A forgalomképtelen vagyon nem értékesíthető, gazdasági társaságba nem vihető be, nem apportálható, nem idegeníthető el, nem lehet követelés biztosítéka, tartozás fedezete. Ezek a vagyonelemek nem használhatók fel olyan célra, ahol a vagyon működtetését már nem az önkormányzati feladat, hanem az eredményszerzés motiválja.

Forgalomképtelen vagyonnak minősülnek:

- a közutak és műtárgyaik,
 - a közterek, parkok, a vizek, a közcélú vízi létesítmények,
 - rendeltetésszerűen az önkormányzatok irattáraiba tartozó levéltári anyagok,
 - valamint mindaz, amit az önkormányzat rendeletében annak minősít.
2. Korlátozottan forgalomképes vagyontárgyokról a törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott feltételekkel lehet rendelkezni. A korlátozottan forgalomképes vagyonkörbe tartoznak:
 - az intézmények, a középületek,

- a műemlékek, a védett természeti területek, a muzeális emlékek
- mindazok az ingatlanok és ingó dolgok, amelyeket az önkormányzat rendeletében korlátozottan forgalomképesnek minősít.

Az egyéb vagyon vagy vállalkozói vagyon

Forgalomképes vagyontárgyak körébe tartoznak mindazok az ingatlanok és ingó dolgok, amelyeket a törvények vagy rendeletek nem sorolnak a törzsvagyonba. Tulajdonképpen ez képezi a vállalkozói vagyon körét. A forgalomképes (vállalkozói) vagyon felett kötöttségek nélkül rendelkeznek az önkormányzatok, azonban ebbe a kategóriába kell sorolni azokat a vagyontárgyakat, melyek csak ideiglenesen kerültek az önkormányzati tulajdonba. Forgalomképes vagyontárgyak köré tartoznak:

- bérlakások,
- nem lakás céljára szolgáló helyiségek,
- saját forrásból épített lakások,
- vegyes rendeltetésű épületek, építmények,
- részesedések és értékpapírok,
- és egyéb vagyon.

A jelenlegi vagyontömeg legnagyobb hányadát a forgalomképtelen vagyontárgyak teszik ki, az elmúlt években tapasztalható gazdálkodás következtében a vállalkozói vagyon állománya jelentősen lecsökkent.

A vagyongazdálkodás főbb elvei:

- A vagyongazdálkodás távlati célja az önkormányzat vagyonából származó jövedelmének növelése, a fejlesztési források megteremtése, gyarapítása.
- Lehetőség szerint el kell kerülni a vagyon csökkenését, megakadályozni a vagyonfelélést.
- Az önkormányzati gazdasági programban szereplő vagyongazdálkodási alapelv érvényesítésével a vagyonhasznosítás hozama nem fordítható a működési költségek fedezésére, a hasznosítás bevételeit mérhető, jövedelmet termelő újabb befektetésekbe kell visszaforgatni („vagyonért vagyon” elv).
- A vagyonösszetétel javítása, mely azt jelenti, hogy az egyes vagyonelemek cseréjét úgy kell végrehajtani, hogy:
 - szolgáltatási vagyon esetében a közszolgáltatás színvonalát javítva, feltételeit jobban biztosítsa,
 - üzleti hasznosítású vagyon esetében több hozadékat termeljen, lehetőleg tartósan,
 - a fenti két csoport közötti átsorolás esetében mérlegelni kell, hogy az átsorolás az önkormányzat várospolitikai céljainak megfelelően,
 - minden vagyonelemnél törekedni kell a rossz hatékonyságú, nagy költségráfordítással üzemeltethető vagyonelemek hatékonyságának növelésére. Ha ez nem lehetséges, értékesítésére, illetőleg hatékonyabb vagyonelemekre cserélésére.

A program kialakításának és megvalósításának feltételrendszere

A felvázolt koncepció alapján részletes stratégiai tervet kell készíteni, amelynek főbb fejezetei a következők:

Az önkormányzat belső helyzetének elemzése. A belső helyzetet is az erős és gyenge pontok szembeállításával célszerű jellemezni.

Stratégiai célok és magatartási szabályok rögzítése. A helyzetfelmérés alapján rögzíteni kell az általános fejlődési célokat (jövőkép, hova akar eljutni az önkormányzat), az

önkormányzat elismerésével, hírnevével kapcsolatos célokat, a likviditási célokat, az illeszkedési célokat (amely országos és területi szervezetekkel kívánja az önkormányzat a kapcsolatait erősíteni vagy indítani), a humán célokat (pl. életkörülmények változtatása) és a magatartási szabályokat.

Stratégiai akciók tervezése

Minden egyes stratégiai akciónál meg kell határozni:

- az egyszeri és várható rendszeres ráfordításokat, számba venni a lehetséges forrásokat,
- az akció hatásának időhorizontját,
- a várható többleteredményeket,
- a bevezetéshez szükséges fejlesztéseket, befektetéseket,
- a szükséges oktatást, átképzést,
- a létszám-átcsoportosításokat,
- és a szervezet átalakítását.

Az önkormányzat jelenlegi helyzete

Hajdúszoboszló földrajzi elhelyezkedésének és természeti kincsének köszönhetően a történelem folyamán mezővárosi, később fürdővárosi jellegűvé vált. Ennek megfelelően a gazdaság különböző ágazatai közül elsősorban a mezőgazdaság és a kereskedelem fejlődött ki, a gyógyvíz felfedezését követően, pedig egyre nagyobb jelentőséget nyert az idegenforgalmi ágazat. A városban az ipari tevékenység ennek köszönhetően, vagy éppen ezért nem számottevő. A hagyományokra és az elmúlt évtizedek tapasztalataira alapozva a város érdeke, hogy európai hírű és színvonalú idegenforgalmi, turisztikai és gyógycentrummá váljon. Az elmúlt években a fejlesztések egy része e cél érdekében történt, ugyanakkor a lakosok komfortérzetét kiszolgáló beruházások is elindultak, pl. úthálózat felújítása, közműfejlesztések, illetve ehhez kapcsolódva a szennyvíztelep bővítése és felújítása, stb.

Az önkormányzat vagyoni helyzete, a normatív állami támogatások csökkenése, illetve a helyi adók emelésének korlátai egyre inkább szükségessé teszi az önkormányzati vagyonnal való hatékony gazdálkodást. Hosszú távon eredményesen úgy működhet a gazdálkodás, ha az önkormányzatnak olyan vagyonelemei vannak, melyek rendszeres jövedelmet biztosítanak. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy érdemes azokat a vagyonelemeket megtartani, melyek ennek az elvnek megfelelnek, amelyek nem, azokat lehetőség szerint ilyen jellegűvé átkonvertálni.

A vagyongazdálkodási stratégia keretében számba vesszük a jelenleg önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok hasznosításának lehetőségét a fentiekben már bemutatott gazdálkodási elv figyelembevételével.

Az első fejezetben az értékesítésre szánt ingatlanok kerülnek feltüntetésre, a második fejezet az önkormányzat tulajdonában maradó ingatlanokat tartalmazza, a harmadik fejezetben az átfogó fejlesztésre lehetőséget adó területek, a negyedik fejezetben az egyéb vagyonelemek szerepelnek.

Az ingatlanok listáját helyrajzi szám szerint emelkedő sorrendben, forgalomképesség szerinti bontásban az előterjesztés 1. számú (forgalomképes) és 2. számú (korlátozottan forgalomképes) melléklete tartalmazza.

I. fejezet: Értékesítendő ingatlanok

Az értékesítendő ingatlanok tulajdonképpen az önkormányzat vállalkozói vagyonának egy része. Az önkormányzat szabadon rendelkezik felette, egyik csoportja piacképes ingatlan, a vagyonrendelet alapján nyílt pályázat útján, vagy egyéb formában értékesíthető. Másik csoportját korlátozott értékesítési lehetőséggel rendelkező ingatlanok alkotják, melyeknél az értékesítés kötöttségekbe ütközik, valamilyen jogszabály vagy rendelet alapján az önkormányzat jogviszonyban van egy másik jogi vagy természetes személlyel /pl. fogott telek, társasházi önkormányzati lakás/.

Hosszú távon előnyösebb lenne, ha ezen ingatlanok értékesítéséből származó bevételt, vagy legalább annak egy részét, az önkormányzat nem a működési költségek fedezésére, az átmeneti nehézségek finanszírozására fordítaná, hanem olyan lehetőségek, beruházások, pályázatok alapját képezné, mely a jövőben stabil, folyamatos bevételt biztosít.

1. 2005. évben értékesíthető ingatlanok:

Belterület:

| | |
|----------------|--|
| 2116 hrsz. | Szurmai u. 33. (3. sz. melléklet) |
| 2117 hrsz. | Szurmai u. 33. (3. sz. melléklet) |
| 2396 hrsz. | Szabó László zug 3. (4. sz. melléklet) |
| 5592 hrsz. | Hőgyes u. 35. (5. sz. melléklet) |
| 5678/1 hrsz. | Vörösmarty u. 73. (6. sz. melléklet) |
| 3927/165 hrsz. | Hóvirág u. 83. (7. sz. melléklet) |
| 6106 hrsz. | Bocskai u. 5. (8. sz. melléklet) |
| 7642/100 hrsz. | Földesi u. /szociális alapon értékesítendő/ (9. sz. melléklet) |
| 7642/101 hrsz. | Földesi u. /szociális alapon értékesítendő/ (9. sz. melléklet) |
| 7642/102 hrsz. | Földesi u. /szociális alapon értékesítendő/ (9. sz. melléklet) |
| 7642/103 hrsz. | Földesi u. /szociális alapon értékesítendő/ (9. sz. melléklet) |
| 1130 hrsz. | Galyatető, Mező I. u. 15. |

Külterület:

| | |
|---------------|--|
| 9045 hrsz. | Csatornakert, művelési ág: kert, 4,67 Ak (10. sz. melléklet) |
| 9421 hrsz. | Csepűskert, művelési ág: művelés alól kivett (11. sz. melléklet) |
| 9626/1 hrsz. | Csepűskert, művelési ág: kert, 4,85 Ak (11. sz. melléklet) |
| 033/79 hrsz. | Pacsirta dűlő, művelési ág: szántó, 0,77Ak (12. sz. melléklet) |
| 061/65 hrsz. | Pacsirta dűlő, művelési ág: szántó, 4,02 Ak (13. sz. melléklet) |
| 097/4 hrsz. | Papp telek, művelési ág: szántó, 8,76 Ak (14. sz. melléklet) |
| 099/2 hrsz. | Papp telek, művelési ág: szántó, 66,01 Ak (14. sz. melléklet) |
| 0243/5 hrsz. | Akol dűlő, művelési ág: szántó, 20,27 Ak (15. sz. melléklet) |
| 0243/7 hrsz. | Akol dűlő, művelési ág: szántó, 12,52 Ak (15. sz. melléklet) |
| 0243/9 hrsz. | Akol dűlő, művelési ág: szántó, 43,28 Ak (15. sz. melléklet) |
| 0409/6 hrsz. | Vajda zug, művelési ág: szántó, 52,46 Ak (16. sz. melléklet) |
| 0409/23 hrsz. | Vajda zug, művelési ág: szántó, 59,35 Ak (16. sz. melléklet) |
| 0478/2 hrsz. | Aranyszeg dűlő, művelési ág: szántó, 30,79 Ak (17. sz. melléklet) |
| 0478/4 hrsz. | Aranyszeg dűlő, művelési ág: szántó, 47,33 Ak (17. sz. melléklet) |
| 10630/2 hrsz. | Csatornakert, művelési ág: művelés alól kivett /agyagbánya/ (18. sz. melléklet) |
| 10760/1 hrsz. | Csatornakert, művelési ág: művelés alól kivett /agyagbánya/ (18. sz. melléklet) |

Valamilyen feltétel teljesülését követően értékesíthető ingatlanok

Olyan ingatlanok tartoznak ebbe a csoportba, ahol az értékesítést különböző feltétel megvalósulása előzi meg. Ilyen például szolgalmi jog bejegyzés, közművesítés, telekalakítás, stb.

2.1. A 2052/3 hrsz. Szurmai u. 464 m² nagyságú beépítetlen terület *(19. sz. melléklet)* , melynek jelenleg nincs közterület kapcsolata. A Szurmai utcát a Lovas utcával összekötő új utca kialakítása után értékesíthető építési telekként. A telek mellett található 2053 hrsz-ú ingatlant közterületté kell minősíteni, majd meg kell teremteni a közművek rácsatlakozásának lehetőségét.

2.2. Szabó László zug 7. sz. 2398 hrsz. *(4. sz. melléklet)*

Az ingatlan egy részét érinti a Szabó László zugot és a Major utcát összekötő új út nyomvonala. A képviselőtestület döntése értelmében az ingatlanon található épület és az építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás elvégzését és ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetését követően a visszamaradó ingatlanrész értékesítésre kerül.

2.3. Pávai Vajna u. 46. sz. 2667/31 hrsz. *(20. sz. melléklet)*

A 4404 m² területű ingatlan cca.900 m² nagyságú részére a Derecskei ÁFÉSZ 1977-ben 50 évre tartós használati szerződést kötött és 1978-ban üdülőt épített. Az ingatlan elhanyagolt gödrös földterület volt, melyet a szövetkezet körbekerített, majd tereprendezéssel építésre, használatra alkalmassá tett. Az ÁFÉSZ már jelezte vásárlási szándékát. Előzetes felmérések alapján – a beépítésből adódóan - mintegy 995 m² nagyságú területet kívánnak megvásárolni. A jelzett terület eladási árának megállapításánál a fentiekben túlmenően kérik annak figyelembevételét, hogy még 23 évig jogosultak a terület térítésmentes használatára. A tulajdonjog rendezése érdekében a hivatal támogatja az ingatlanrész értékesítését, javasolja, hogy a képviselőtestület ingatlanforgalmi szakértői vélemény figyelembevételével a későbbiekben döntsön az eladási árról.

A visszamaradó területen az építési szabályzatnak megfelelően szintén építési telek alakítható ki, melyet az önkormányzat árverésen értékesíthet.

2.4. Jókai sor 4. sz. 5424 hrsz. *(6. sz. melléklet)*

Ez a Mentőállomás melletti beépítetlen terület. A képviselőtestület döntése alapján a mentőállomással együtt kerül értékesítésre.

2.5. Rácz Farkas u. 7642/86 hrsz. *(9. sz. melléklet/*

A szociális telkek kialakításával az eddigi csapadékvíz elvezető csatorna áthelyezésre került és ezen az ingatlanon fut keresztül a zárt csapadékvíz elvezető csatorna. A szolgalmi jog bejegyzését követően az ingatlan értékesíthető szociális telekként.

2.6. Makkos F. u. 12. sz. 7704 hrsz. *(9. sz. melléklet)*

A 700 m² területű beépítetlen ingatlanon zárt csapadékvíz elvezető csatorna fut keresztül. A szolgalmi jog bejegyzését követően az ingatlan értékesíthető szociális telekként.

2.7. Földesi u.7642/104 hrsz. *(9. sz. melléklet)*

Ebből a 6248 m² területű ingatlanból további szociális alapon értékesíthető építési telkek kerülnek kialakításra, melynek engedélyeztetése folyamatban van.

2.8. Földesi u. 7642/98 hrsz. *(9. sz. melléklet)*

Az új szociális telkek eredetileg egy helyrajzi szám alatt lévő, gyeplélegelő művelési ágú ingatlanból kerültek kialakításra. Ez az ingatlan a megosztás után visszamaradó területrészt, melyen a Földes utca csapadékvíz elvezetésének megvalósítását követően további építési telkek alakíthatók ki.

2.9. Vadas u. 39. sz. alatti 1206 hrsz-ú *(21. sz. melléklet)* ingatlanon található a Vadas utca felől a régi varroda épülete, az ingatlan közepén pedig a 8. sz. óvoda. Az óvoda megközelítése az Ady Endre utca felől megoldott az 1217 hrsz-ú beépítetlen területen keresztül. Telekalakítással az óvoda területét össze lehet kapcsolni a megközelítést szolgáló ingatlannal, ugyanakkor a Vadas utca felőli épületnek külön helyrajzi számot kell kialakítani. A régi épület műszaki állapota nem megfelelő, felújítása igen költséges. Telekalakítás és bontás után az ingatlan építési telekként értékesíthető. A Helyi Építési Szabályzat az óvodát intézményi övezetbe sorolta, az Ady Endre utca felőli beépítetlen ingatlant pedig lakóövezetbe. A HÉSZ felülvizsgálatát követően, az övezeti határ módosításával válik végrehajthatóvá a telekalakítás.

2.10. A Liliom utcán található 3811/8 hrsz-ú 259 m² nagyságú és 3811/9 hrsz-ú 233 m² nagyságú telkek *(22. sz. melléklet)* önállóan nem beépíthetőek. Az ingatlanok összevonása után, vagy együttesen értékesíthető. Hajdúszoboszló Város Képviselőtestülete a jelenleg korlátozottan forgalomképes a 3811/8 és 3811/9 hrsz-ú ingatlanokat forgalomképessé nyilvánítja.

2.11. Dobó István utcán található 4535, 4536, 4537 hrsz-ú ingatlan *(23. sz. melléklet)*. Jelenleg a 4537 hrsz-ú és a mögötte található magántulajdonban lévő 4538 hrsz-ú ingatlannak jelenleg nincs közterületi csatlakozása. A Helyi Építési Szabályzat a négy telket egy tömbként kezeli. A magántulajdonban lévő 4538 hrsz-ú ingatlan megvásárlásával, ezt követően a szabályozási tervnek megfelelő telekalakítás, valamint közművesítés (elektromos áram) után a terület értékesíthető kereskedelmi, szolgáltató tevékenység céljára.

2.12. Törő zug végében található a 7449/6 hrsz-ú 3092 m² területű beépítetlen terület *(24. sz. melléklet)*. A HÉSZ lakóterületként szabályozza. Az ingatlan szabálytalan alakja miatt meg kell vizsgálni az építési telkek kialakításának lehetőségét, majd telekalakítási terv elkészítését és engedélyezését követően a kialakított, lakóház építésére alkalmas ingatlanok értékesíthetőek.

3. Korlátozott értékesítési lehetőséggel rendelkező ingatlanok

Olyan vagyonelemek tartoznak ide, melyek eladása jogszabály, vagy önkormányzati rendelet alapján csak meghatározott vevőnek lehetséges. Gyakorlatilag az önkormányzat ezeket az ingatlanokat nem nyílt árverés vagy pályázat útján értékesíti, hanem megvételre felajánlja a vevőnek, illetve az önkormányzattal már jogviszonyban lévő személy (pl. bérlő) él vásárlási lehetőségével.

3.1. Fogott telkek:

A földterület az önkormányzat tulajdona, a rajta található felépítmény magánszemély tulajdonában van. A tulajdonviszonyok rendezése érdekében a hivatal javasolja, hogy a földterületet felértékelés után forgalmi értéken az önkormányzat ajánlja fel megvásárlásra a felépítmények tulajdonosainak.

- 3334 hrsz. Tessedik S. u. 39.
- 4131 hrsz. Kender u. 24.
- 4415 hrsz. Kötelesi u. 34.
- 4421 hrsz. Csontos u. 81.
- 4458 hrsz. Kötelesi u. 15.
- 4955 hrsz. Árpád u. 71.
- 5523 hrsz. Attila u. 16.
- 6450/1 hrsz. Hajdú u. 27.
- 6964 hrsz. Rác Farkas u. 17.
- 6965 hrsz. Rác Farkas u. 15.
- 1538/4 hrsz. Hajdúszovát, Magyar u. 31.

3.2. Önkormányzati lakások:

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 15/2000.(XI.23.) Ö.r.sz. rendelet alapján a jelenlegi bérlők részére értékesíthető, amennyiben élni kíván vásárlási lehetőségével. Jelenleg a Hajdúszoboszlói Városgazdálkodási Rt. kezelésében van, bérbeadással hasznosítja.

3.2.1. Társasházi lakások:

- 2163/4 hrsz. Isonzó u. 9.
- 2163/7 hrsz. Isonzó u. 23.
- 2163/13 hrsz. Major u. 6-8.
- 5793/17 hrsz. Bányász u. 10-12.
- 5793/18 hrsz. Bányász u. 14-16.
- 5793/24 hrsz. Bányász u. 30.
- 5793/28 hrsz. Szilfákalja 17.
- 5793/29 hrsz. Szilfákalja u. 13.
- 5799/ /B hrsz. Szilfákalja 29/b
- 5821/1 hrsz. Hősök tere 5.
- 6099/1 hrsz. Hősök tere 3.

3.2.2. Családi házas ingatlanok

- 10/2 hrsz. Kocsis P. u. 6. (25. sz. melléklet)
- 6973/2 hrsz. Médy I. 11. (26. sz. melléklet)

3.3. Garázs alatti földterület

A felépítmény magánszemély tulajdonában van, a garázs alatti földterület pedig az önkormányzaté. A garázs tulajdonosai a földterületet a Hajdúszoboszlói Városgazdálkodási Rt-től bérlik.

- 5793/32 hrsz. Bányász u. (27. sz. melléklet)
- 2431/11 hrsz. Szilfákalja u. 26-28. (27. sz. melléklet)

4. Önállóan nem beépíthető ingatlanok

A Helyi Építési Szabályzat előírásai szerint ezek az ingatlanok méretük vagy elhelyezkedésük alapján önállóan nem alkalmasak beépítésre. Az önkormányzat számára nem gazdaságos a fenntartása, ezért javasoljuk a szomszédos ingatlan tulajdonosainak történő értékesítését.

4.1. A Bihari utca páros oldalán található ingatlanok végében a rendezési terv utcát szabályoz ki. A felsorolt ingatlanok az utca nyomvonalának kialakítását követően visszamaradó területrészek. A hivatal 2000. évben forgalmi értéken megvételre felajánlott a szomszéd ingatlanok tulajdonosainak, de akkor egyezség hiányában nem éltek a vételi lehetőséggel. A hivatal javasolja az ingatlan felértékelését és forgalmi értéken történő értékesítését.

129/2 hrsz. Bihari u. 20/a. (28. sz. melléklet)

129/3 hrsz. Bihari u. 16.

129/4 hrsz. Bihari u. 14.

129/5 hrsz. Bihari u. 12.

4.2. Kossuth u. 138. sz. 4502 hrsz. (29. sz. melléklet)

220 m² nagyságú fogott telek, azonban az építési előírások szerint az ingatlan önmagában nem beépíthető, ezért a felépítmény tulajdonosának nem lehet értékesíteni, mert a felépítmény bontását követően nem kap építési engedély új lakóház építésére. Javasoljuk a valamelyik szomszédos ingatlan tulajdonosának történő értékesítését.

4.3. Bocskai u. 36. sz. 6055 hrsz. (5. sz. melléklet)

Az építési előírások szerint önmagában nem beépíthető, ezért javasoljuk a szomszédos Bocskai u. 34. szám alatti 6056 hrsz-ú ingatlantulajdonosának történő értékesítését.

4.4. Damjanich u. 3. sz. alatti 3131 hrsz-ú (30. sz. melléklet) 661 m² nagyságú beépítetlen terület, mely az építési előírások alapján önmagában nem beépíthető. Hasznosítása értékesítéssel oldható meg olyan befektető részére, amely azt a tömböt megvásárolja, és azon végez beruházást. Az értékesítésig a fürdő környékére jellemző parkolási gondok enyhítése érdekében parkolási célra használhatja az önkormányzat.

4.5. Rákóczi u. 72. sz. 5998 hrsz (31. sz. melléklet)

Jelenleg nincs közterületi kapcsolata az ingatlannak és nem is alakítható ki. Hasznosítására két lehetőség adódik, az egyik szerint szomszédos ingatlantulajdonos részére kerül értékesítésre. A másik lehetőség a mellette lévő 5999 hrsz-ú – magántulajdonban – lévő ingatlannal elcseréli az önkormányzat és az így megszerzett terület kerül hozzácsatolásra az előtte elhelyezkedő, önkormányzati tulajdonban lévő 6000 hrsz-ú ingatlanhoz. Erre vonatkozóan már történtek tárgyalások, azonban a tulajdonos nem kívánta az ingatlanát elcserélni.

4.6. Rezeda utcán található magántulajdonban lévő ingatlan mögött (32. sz. melléklet) önkormányzati tulajdonban lévő 27 m² nagyságú ingatlanok találhatóak, melyeknek nincs közterületi kapcsolata, önállóan nem beépíthetőek és közterület céljára sem szabályozza ki a Helyi Építési Szabályzat. A hivatal javasolja az ingatlanok értékesítését a szomszédok részére.

3927/136 hrsz. Rezeda u.

3927/137 hrsz. Rezeda u.

3927/138 hrsz. Rezeda u.

3927/139 hrsz. Rezeda u.

3927/140 hrsz. Rezeda u.

3927/141 hrsz. Rezeda u.
 3927/142 hrsz. Rezeda u.
 3927/144 hrsz. Rezeda u.
 3927/145 hrsz. Rezeda u.
 3927/146 hrsz. Rezeda u. (csak a HÉSZ szerint megengedett ingatlanrész)

4.7. Rákóczi utcán található a 4722/2 hrsz-ú 1823 m² nagyságú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (33. sz. melléklet), mivel az előírások alapján építési telek nem alakítható ki rajta, ezért az önkormányzat értékesítheti a mellette lévő 4711/5 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának.

5. Üzleti kategóriába tartozó ingatlanok

Ebbe a csoportba tartozó vagyonelemek elhelyezkedésüket tekintve értékes területen találhatóak. Jelenlegi funkciójukat betöltve az önkormányzat tulajdonában maradnak, amíg vagy gazdasági szempontból aktuálissá válik az értékesítése, vagy a területen olyan beruházások valósulnak meg, melyben az önkormányzat a meglévő ingatlannal biztosítani tudja a saját részét. A fejlesztést megelőzően gondoskodni kell az eddigi feladatok kiváltásáról.

| | | | |
|--------------|------------------|--|---------------------|
| 2282 hrsz. | Gönczy Pál u. 3. | Lakás | (34. sz. melléklet) |
| 2288 hrsz. | Kálvin tér 5. | Lakás | (8. sz. melléklet) |
| 5396 hrsz. | Hőforrás u. 3. | Lakás | (6. sz. melléklet) |
| 5810 hrsz. | Kossuth u. 10. | Lakás | (8. sz. melléklet) |
| 5853 hrsz. | Luther u. 45. | Fűszért raktár (50/100 tulajdoni hányad) | (5. sz. melléklet) |
| 5885 hrsz. | Kossuth u. 22. | Lakás | (5. sz. melléklet) |
| 5998 hrsz. | Rákóczi u. 72. | Beépítetlen terület | (31. sz. melléklet) |
| 6000 hrsz. | Rákóczi u. 70. | Lakás | (31. sz. melléklet) |
| 6091 hrsz. | Kossuth u. 9. | Vöröskereszt irodája | (8. sz. melléklet) |
| 6204 hrsz. | Dózsa Gy. út 2. | Üzlet + lakás | (8. sz. melléklet) |
| 1024/1 hrsz. | Erzsébet u. | Tyúkpiac | (34. sz. melléklet) |
| 6088 hrsz. | Kossuth u. 11. | Tornaterem melletti sportpálya | (8. sz. melléklet) |

A Gönczy P. u. 7. sz. alatti 2276 hrsz-ú ingatlanon (34. sz. melléklet) a Gönczy Pál Általános Iskola napközi otthona és konyhája található. Célszerű lenne ezen funkciókat az iskola Kálvin tér 7-8. sz. alatti ingatlanára áttelepíteni abban az esetben, ha a 2276 hrsz-ú ingatlan értékesítéséből származó bevétel fedezi a beruházási költségeket.

6. Önkormányzati résztulajdonnal rendelkező ingatlanok

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata tulajdonosa a Hajdú-Bihar Temetkezési Vállalat Rt-nek, melynek ingatlanaiban 6 % tulajdoni hányad arányban résztulajdonos az önkormányzat. Megfelelő ajánlat esetén a hivatal javasolja a tulajdoni hányad értékesítését, mivel az ingatlanok hasznosításából származó bevétel nem realizálható, illetve a nyereségből az Rt. sem fizet osztalékot.

| | | |
|-------------|-------------------------------|---------------|
| 9192 hrsz. | Debrecen, Nemzetőr u. 1. | Irodaház |
| 9193 hrsz. | Debrecen, Arany János u. 42. | Iroda, műhely |
| 22273 hrsz. | Debrecen, 4. sz. főút mellett | Telephely |

II. fejezet: Az önkormányzat tulajdonában maradó ingatlanok

Az önkormányzat tulajdonában maradó ingatlanok jelentős része az önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatai ellátásához – pl. intézmények - szükséges.

Másik csoportja gazdasági szempontból jelent kedvező befektetést, ugyanis ezek a vagyonelemek a városban lévő elhelyezkedése alapján biztos, rendszeres bevételt biztosítanak. Jellemzően bérbeadással kerülnek hasznosításra.

1. Intézmények

| | | |
|--------------|----------------------|---|
| 903 hrsz. | Kálvin tér 8. | Gönczy Pál Általános Iskola |
| 904 hrsz. | Kálvin tér 7. | Gönczy Pál Általános Iskola |
| 1555 hrsz. | Gönczy Pál u. 17. | Közgazdasági Szakközépiskola |
| | Gönczy Pál u. 15. | Szép Ernő Középiskolai Kollégium |
| 1693 hrsz. | Kovács Gy. u. 22. | 4. sz. Óvoda |
| 1694 hrsz. | Kovács Gy. u. 24. | 4. sz. Óvoda |
| 2127 hrsz. | Kölesey u. 2. | Thököly Imre Általános Iskola |
| 2286 hrsz. | Kálvin tér 5. | Zeneiskola (tulajdoni hányad: 35/100) |
| 2477/2 hrsz. | József Attila u. 25. | Bocskai István Szakképző Iskola |
| 4707 hrsz. | Hőforrás u. 143. | Pávai Vajna Ferenc Általános Iskola |
| 4709 hrsz. | Hőforrás u. 145. | 5. sz. Óvoda |
| 4754 hrsz. | Rákóczi u. 84. | 3. sz. Óvoda |
| 5353 hrsz. | Attila u. 51. | 1. sz. Óvoda |
| 5745 hrsz. | Arany János u. 2. | Bárdos Lajos Általános Iskola |
| 5777 hrsz. | Arany János u. 8. | 6. sz. Óvoda |
| 5788 hrsz. | Bányász u. 37. | Nevelési Tanácsadó + Tüdőszűrő állomás |
| 5793/8 hrsz. | Szilfákálja u. 1-3. | Egészség ház + Tüdőgondozó |
| 6005/1 hrsz. | Rákóczi u. 44-60. | Hógyes Endre Gimnázium 3. sz. Általános Iskola |
| | | Sportház |
| 6083/1 hrsz. | Kossuth u. 15. | Szociális Szolgáltató Központ Családsegítő |

| | | |
|---------------|----------------------------------|--|
| 6088 hrsz. | Bocskai u. 15. Kossuth u. 11. | Galéria Tornaterem (Gönczy Pál Ált. Isk.) |
| 6101 hrsz. | Hősök tere 1. | Polgármesteri Hivatal |
| 6113 hrsz. | Bocskai u. 11. | Múzeum |
| 6118 hrsz. | Rákóczi u. 14. | Hőgyes Endre Gimnázium |
| 6123 hrsz. | Bocskai u. 23. | Múzeum |
| 6143 hrsz. | Bocskai u. 35. | Idősek Otthona |
| 6192 hrsz. | Rákóczi u. 23. | Városi Bölcsőde |
| 6193 hrsz. | Rákóczi u. 21. | 1. sz. óvoda Egyesített Óvodai Intézmény |
| 6200 hrsz. | Rákóczi u. 7. | Tűzoltóság |
| 6211 hrsz. | Dózsa György út 14. | Munkaügyi Központ |
| 6404 hrsz. | Törökdomb u. 11. | Lurkó óvoda |
| 5793/30 hrsz. | Szilfákajla u. 7. | Városi Televízió |

2. Gyógyfürdő által hasznosított ingatlanok

| | |
|---------------|-------------------|
| 2475/7 hrsz. | Strand |
| 2475/9 hrsz. | Uszoda |
| 2475/10 hrsz. | Gázfogadó állomás |
| 2475/13 hrsz. | Strand |
| 2475/14 hrsz. | Strand |
| 2475/15 hrsz. | Strand |

3. Önkormányzati lakások

Ebbe a csoportba tartozó lakások családi ház jellegűek, az ingatlanok a város kevésbé frekventált területén helyezkednek el. Egy ingatlanon belül több lakóegység is található, kiváltása jelentős költséget von maga után. Jelenleg a Hajdúszoboszlói Városgazdálkodási Rt. kezelésében van, bérbeadással hasznosítja.

| | |
|---------------|-------------------|
| 598/2 hrsz. | Doberdó zug 6. |
| 882 hrsz. | Dózsa Gy. út 7. |
| 1462 hrsz. | Korpos u. 3. |
| 1463 hrsz. | Korpos u. 3. |
| 4523 hrsz. | Csontos u. 27. |
| 4685 hrsz. | Csontos u. 30. |
| 5450 hrsz. | Deák Ferenc u. 3. |
| 6197 hrsz. | Rákóczi u. 11. |
| 6846/2 hrsz. | Papp I. u. |
| 6846/3 hrsz. | Papp I. u. |
| 6846/6 hrsz. | Papp I. u. |
| 6846/7 hrsz. | Papp I. u. |
| 6846/8 hrsz. | Papp I. u. |
| 6846/10 hrsz. | Papp I. u. |
| 7230/2 hrsz. | Sóvágó zug |
| 7446 hrsz. | Rákóczi u. 177. |
| 7642/23 hrsz. | Tokay u. 52-54. |
| 7642/24 hrsz. | Tokay u. 56-58. |

| | |
|----------------|----------------------|
| 7642/25 hrsz. | Tokay u. 60-62. |
| 7642/26 hrsz. | Tokay u. 64-66. |
| 7642/27. hrsz. | Tokay u. 68-70. |
| 7642/28. hrsz. | Tokay u. 72-74. |
| 7720 hrsz. | Rác Farkas u. 64-66. |
| 7721 hrsz. | Rác Farkas u. 60-62. |
| 7722 hrsz. | Rác Farkas u. 56-58. |
| 7723 hrsz. | Rác Farkas u. 52-54. |

4. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek

A Hajdúszoboszlói Városgazdálkodási Rt. kezelésében van, bérbeadással hasznosítja. A hivatal véleménye szerint az önkormányzat számára előnyösebb, ha az üzlethelyiségek nem kerülnek értékesítésre, miután a bérleti díjak szabad piaci áron állapítható meg, az önkormányzat hosszú távon magasabb és kiegyensúlyozottabb bevételre tehet szert.

| | |
|---------------|--------------------|
| 882 hrsz. | Dózsa Gy. út 7. |
| 900/1 hrsz. | Hősök tere 21. |
| 2431/6 hrsz. | Szilfákalja u. 26. |
| 5793/30 hrsz. | Szilfákalja u. 7. |
| 5821/1 hrsz. | Hősök tere 5-6. |
| 6099/1 hrsz. | Hősök tere 3. |
| 7446 hrsz. | Rákóczi u. 177. |
| 2305/4 hrsz. | Bethlen u. |
| 2305/9 hrsz. | Bethlen u. |
| 2305/18 hrsz. | Bethlen u. |
| 2305/19 hrsz. | Bethlen u. |
| 2305/20 hrsz. | Bethlen u. |

5. Garázsok

A Hajdúszoboszlói Városgazdálkodási Rt. kezelésében van, bérbeadással hasznosítja.

| | |
|---------------|-------------------|
| 2163/8 hrsz. | Major u. 10-2. |
| 5793/18 hrsz. | Bányász u. 14-16. |
| 5793/19 hrsz. | Bányász u. 24. |
| 5793/25 hrsz. | Bányász u. 38. |
| 6191 hrsz. | Rákóczi u. 25. |

6. A Damjanich u. 12-14. sz. alatti földterület (30. sz. melléklet) az önkormányzat tulajdona, melyen más szervezetek, gazdasági társaságok üdülőépületei állnak. Jelenleg bérbeadással kerül hasznosításra.

| | |
|------------|------------------|
| 3092 hrsz. | Damjanich u. 14. |
| 3093 hrsz. | Damjanich u. 12. |
| 3094 hrsz. | Damjanich u. 14. |
| 3095 hrsz. | Damjanich u. 14. |
| 3096 hrsz. | Damjanich u. 14. |
| 3097 hrsz. | Damjanich u. 14. |

7. A Damjanich u. 5. sz. alatti ingatlanok esetében (30. sz. melléklet) csak a földterület van az önkormányzat tulajdonában, a felülepítményeknek magánszemélyek a tulajdonosai. Önmagában az ingatlan az építési előírások alapján nem beépíthető.

3137 hrsz. Damjanich u. 5.
 3138 hrsz. Damjanich u. 5.
 3139 hrsz. Damjanich u. 5.

8. Külterületi ingatlanok

| | | |
|---------------|----------------------|--|
| 9956 hrsz. | Vénszöllőskert | Művelési ág: kert |
| 9986/1 hrsz. | Vénszöllőskert | Művelési ág: nádas |
| 9986/3 hrsz. | Vénszöllőskert | Művelési ág: nádas |
| 10576 hrsz. | Csatornakert, | Művelési ág: művelés alól kivett / Csőszház/ |
| 0234/5 hrsz. | Szennyvíztelep | Művelési ág: gyeplő |
| 0234/6 hrsz. | Szennyvíztelep | Művelési ág: gyeplő |
| 0374/10 hrsz. | Zsoldos dűlő | Művelési ág: gyeplő |
| 0374/11 hrsz. | Zsoldos dűlő | Művelési ág: erdő |
| 0121 hrsz. | Szováti út mellett | Gyepmesteri telep |
| 0180/10 hrsz. | Nagyhegyes határrész | Polgárvédelmi raktár |
| 0357 hrsz. | Csepűskert | Művelési ág: gyeplő, nádas |
| 0359/2 hrsz. | Csepűskert | Művelési ág: nádas |

9. Önkormányzati résztulajdonnal rendelkező ingatlanok

Az önkormányzat több magánszemély mellett társtulajdonos ezekben az ingatlanokban, melyeken a Helyi Építési Szabályzat utcanyitást, utcaszélesítést vagy csapadékvíz árok kialakítását szabályoz elő. A tulajdonközösség megszüntetésével az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanrész felhasználásával megvalósítható az építési szabályzat előírása.

| | | |
|---------------|-----------------------|--|
| 4287 hrsz. | Hőforrás u. 110. | Tulajdoni hányad: 97/399 (35. sz. melléklet) |
| 4291 hrsz. | Mikszáth Kálmán u. 3. | Tulajdoni hányad: 115/581 (35. sz. melléklet) |
| 5525 hrsz. | Árpád u. 36. | Tulajdoni hányad: 41/645 (36. sz. melléklet) |
| 7642/92 hrsz. | Földesi utca | Tulajdoni hányad: 84/700 (9. sz. melléklet) |
| 7642/93 hrsz. | Földesi utca | Tulajdoni hányad: 84/700 (9. sz. melléklet) |
| 7642/94 hrsz. | Földesi utca | Tulajdoni hányad: 84/700 (9. sz. melléklet) |
| 7642/95 hrsz. | Földesi utca | Tulajdoni hányad: 84/700 (9. sz. melléklet) |

10. Közterület céljára kiszabályozott területek

A hivatal javasolja az ingatlanok forgalomképtelenné minősítését.

| | |
|---------------|----------------|
| 2475/2 hrsz. | Böszörményi út |
| 2475/11 hrsz. | Böszörményi út |
| 2163/32 hrsz. | Isonzó utca |

| | |
|----------------|-----------------|
| 2296/4 hrsz. | Hősök tere 19. |
| 3540 hrsz. | Hóvirág u. |
| 3813 hrsz. | Ibolya u. |
| 3927/169 hrsz. | Lehár Ferenc u. |
| 3927/170 hrsz. | Haladás u. |
| 3945/60 hrsz. | Kadosa P. u. |
| 4095 hrsz. | Csontos u. vége |
| 4428 hrsz. | Kötelesi u. |
| 4722/1 hrsz. | Rákóczi u. |
| 6901 hrsz. | Papp I. 47. |
| 6777 hrsz. | Bajcsy Zs. 58. |

11. Átfogó fejlesztést igénylő területek

A lakosság részéről továbbra is jelentős igény mutatkozik építési telkek iránt. Itt elsősorban nem szociális alapon értékesítésre kerülő ingatlanokról van szó, hanem a város kevésbé frekventált helyén, piaci árfolyamon eladható telkek kialakításáról. Az önkormányzat rendelkezik néhány olyan területtel, melyen a Helyi Építési Szabályzat lakótelkek kialakítását teszi lehetővé. A telekosztást azonban átfogó fejlesztésnek (telekalakítás, közművesítés, úthálózat kiépítése, stb.) kell megelőznie, amely jelentős terhet ró az önkormányzatra.

11.1. Kötelesi u. végén található a 4439/2 hrsz-ú 1 ha 3273 m² nagyságú beépítetlen ingatlan (37. sz. melléklet) szomszédos a 4449 hrsz-ú 6905 m² területű. Kossuth utca 106. sz. alatti Állatvásár piaccal. Helyi Építési Szabályzat ezen városrészt lakóterületként szabályozza. A terület beépíthetőségének felmérését követően telekalakítási tervet kell készíteni.

11.2. Galgócz sor – Beödy M. u. – Médy I. u. által határolt területen (26. sz. melléklet) található a 6973/39 hrsz-ú, 2 ha 7889 m² nagyságú beépítetlen ingatlan. A Helyi Építési Szabályzat az Ipartelep u. felőli részét közparkként szabályozza ki – jelenleg erre a célra is használják – játszótér található rajta. A Beödy Mátyás u. felőli oldalán a HÉSZ építési telek kialakítását teszi lehetővé. Az építési telkek kialakítása és a terület közművesítése után lakóház építésére alkalmas ingatlanok értékesíthetők.

11.3. Az önkormányzat hosszú távú fejlesztési tervei között helyet kaphat a ma már használaton kívüli ún. Soproni temető felszámolása (38. sz. melléklet). A 6821/3 hrsz-ú, 3 ha 1562 m² területű temető a Libagát utca mellett található. A Helyi Építési Szabályzat ezt a területet lakóövezetnek sorolja be, cca. 35-40 db építési telek alakítható ki.

III. KIEMELT VAGYONSTRATÉGIAI ELEMEEK

1. Gyógyfürdő környéke és a Fesztiváltér

Folyamatban van a Gábor Áron utca új nyomvonalának és a Damjanich utcát a Böszörményi utcával összekötő új utcának a kialakítása, mely megvalósulást követően lehetővé teszi a Gyógyfürdő körüljárását. 2003. és 2004. évben az önkormányzat a Gábor Áron utca elején, a 39. számig megvásárolta a Gábor Áron utcán a sétány kialakításához szükséges ingatlanokat. Ezen a területen kerülhet megépítésre a Turisztikai Központ is, a beadott pályázat

eredményétől függően. A sétány és a Központ kialakításához szükséges telekalakítás, illetve az építési tervek jelenleg építéshatósági engedélyezés alatt állnak.

A Gábor Áron utca a teljes nyomvonal kialakításáig az alább felsorolt ingatlanok kisajátítása, illetve - ahol nincs kisajátításra jogcím - megvásárlása szükséges (39. sz. melléklet):

| | | |
|----------------|-------------------|------------------------------|
| - 2483 hrsz. | Gábor Áron u. 8. | terület: 503 m ² |
| - 2484/1 hrsz. | Gábor Áron u. 10. | terület: 435 m ² |
| - 2485 hrsz. | Gábor Áron u. 12. | terület: 1731 m ² |
| - 2486 hrsz. | Gábor Áron u. 14. | terület: 1174 m ² |
| - 2487 hrsz. | Gábor Áron u. 18. | terület: 684 m ² |
| - 2488 hrsz. | Gábor Áron u. 20. | terület: 182 m ² |
| - 2489 hrsz. | Gábor Áron u. 20. | terület: 182 m ² |
| - 2490 hrsz. | Gábor Áron u. 22. | terület: 443 m ² |
| - 2494/2 hrsz. | Bródy S. u. 3. | terület: 953 m ² |

A megszerzett terület egy része a sétány kialakításához szükséges, másik része pedig a Gyógyfürdőhöz kerül hozzácsonalásra, annak kiszolgáló intézményzónájába esik.

A Gyógyfürdő szerves részét képezi a vele egy helyrajzi számon /2475/13 hrsz./ található Fesztiváltér, mely a József Attila utca elején helyezkedik el. (40. sz. melléklet)

Tekintettel arra, hogy a terület idegenforgalmi szempontból központi helyet foglal el a városban, a Helyi Építési Szabályzat a terület, mivel a városi strand és gyógyfürdő kiszolgáló intézményzónája, sajátos használata szerint a különleges területek közé sorolja. Csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, üzemeltetési és sportcélú funkciók helyezhetőek el, gazdasági (üzemi) funkciók elhelyezése nem megengedett.

A területen olyan beruházást célszerű megvalósítani, hogy a tér napközben a gyógyfürdő vendégeinek nyújt szórakozási lehetőségeket, programokat. Este pedig, amikor a fürdő már bezárt, a városi vendégeket szolgálja ki az eddigiekhez hasonló, nyitott, mindenki által látogatható rendezvényhelyszíneként, avagy díjas programokkal (pl. előadások, koncertek).

Az időjárási kockázati tényezők kiküszöbölése érdekében a színpadot és a nézőteret fedetté indokolt tenni. A területet többfunkcióssá lehet alakítani, pl. mobil kapuk felállításával, így a szabadtéri színpadot nemcsak ingyenes előadásokra használhatják, hanem belépődíjas rendezvényekre is, ezáltal színvonalasabb programok szervezése válik lehetővé, valamint neves előadókat is könnyebb lesz felkérni szereplésre. Az elmúlt években a Fesztiváltér csak a nyári szezonban használták. Törekedni kell arra, hogy a nyári hónapokon túlmenően tavasszal, ősszel és télen is rendezvények helyszínül szolgáljon. A feltételek megteremtését követően vendégvonzó egyedül programok (tavaszi fesztivál, borfesztivál, karácsonyi vásár, stb.) tarthatók a téren, ezáltal a szezonális idő szinte az egész évre kinyújtható.

Jelentőségét tekintve nem javasoljuk a terület értékesítését, a város számára kedvezőbb, ha önkormányzati tulajdonban marad. A Fesztiváltér azonban fejlesztésre szorul, a jelzett módon. Figyelemmel arra, hogy az ilyen jellegű beruházások jelentős tőkét igényelnek, a terület bére adásával a fejlesztés nem kivitelezhető. A befektetők elsősorban saját tulajdonban lévő ingatlanra hajlandóak tőkét koncentrálni.

Mindezek figyelembevételével javasoljuk a Fesztiváltér fejlesztésére és üzemeltetésére irányuló pályázat kiírását az önkormányzat gazdasági társaságai részére. Előzetes megállapodás alapján az üzemeltetésből befolyt bevétel meghatározott százalékát a gazdasági társaság az önkormányzat részére befizeti.

A Gyógyfürdő környékéhez kapcsolható a József Attila utcán található, jelenleg nem az önkormányzat tulajdonában lévő beépítetlen terület.

A 2068 hrsz-ú (terület: 1 ha 1157 m²) ingatlan a TIGÁZ RT tulajdonában, a 2074 hrsz-ú (terület: 6394 m²) ingatlan a Magyar Állam tulajdonában és az Egészségügyi Dolgozók Szakszervezetének Szövetsége kezelésében található. (40. sz. melléklet)

Ezen a területen közpark és parkolók kialakításával enyhíthető a fürdő parkolási gondja, változtatási tilalom elrendelésével megakadályozható az ingatlanok beépítése.

2. A debreceni útfél mellett levő kemping, Bocskai Sportpálya, Napközis Tábor, Ifjúsági Tábor (volt Széchenyi Kollégium), Tessedik Sámuel u. mellett található erdő (41. sz. melléklet)

A kemping (3529 hrsz.), a Bocskai sportpálya (3504/3 hrsz.), a menekülttábor (3343 hrsz), a napközi tábor (3342 hrsz), a Tessedik utcára kinyúló erdő (3337/17 hrsz), valamint a Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat tulajdonában lévő, a volt 4. sz. főút mellett található terület egy tömböt alkot, mely stratégiai nagyságú és jelentőségű a városban. Jelentőségét figyelembe véve egy pályázati projekt tervet kell készíteni, amely pályázati források bevonásával történő fejlesztését célozza középtávon.

2004. évben a Szép Ernő és a Széchenyi Kollégium összevonását követően a diákok a Szép Ernő Kollégiumban kerültek elhelyezésre. A Széchenyi Kollégium a Szép Ernő Kollégium telephelye maradt, de más funkciót tölt be. Elsősorban idegenforgalmi szálláshelyként és rendezvények helyszínéül szolgál. A szálláshelyek kiadásához különböző engedélyek beszerzésére van szükség, ami a kollégium alapító okiratának módosítását vonná maga után, azonban ezeket a funkciókat jogszerűen nem lehet beemelni az alapító okiratba foglalt tevékenységi körök közé. Szükségessé vált tiszta jogi helyzet megteremtése, és a terület egy kézben történő üzemeltetése a pályázati követelmények miatt. A Gyógyfürdő és utazási irodája megfelelő lehetőségekkel rendelkezik az intézmény üzemeltetésére, nagyobb erőket tud koncentrálni a szálláshelyek feltöltésére, a fejlesztési program kidolgozására és véghezvitelére. Ugyanakkor megmaradhatnak az eddigiekben megtartott rendezvények, csoportok is.

A Debreceni útfélen található kemping 2004. évben legfelsőbb bírósági ítélettel került Hajdúszoboszló Város Önkormányzata tulajdonába. Birtokbavételét követően a jelzett fejlesztésig, az eddigiekhez hasonló formában célszerű üzemeltetni, a gyógyfürdő által, mivel kiegészíti a Termál Camping szolgáltatásait.

A rendezési terv szerint az ingatlanon egy új utca kerül kiszabályozásra, mely a Sport utcát vezeti ki a Debreceni útfélre. Így a kemping területe két részre oszlik; új utcától a Fürdő utca felőli részen építési telkek alakítható ki a fejlesztési tervnek megfelelően, melyet az önkormányzat értékesíthet. Az északkeleti részen motel és bungalók találhatóak, így ez a terület – a régi kollégiumi konyha kapacitásának felhasználásával – kempingként hasznosítható, kiegészítve a Termál Kemping csak lakókocsik és sátrak elhelyezésére szolgáló létesítményét. A kettő együtt egész éves hasznosítást tesz lehetővé.

A kemping területét a szabályozási terv sajátos használata szerint a különleges területek közé sorolja. Az újonnan kialakuló utca két részre osztja az ingatlant. A Fürdő utca felőli rész idegenforgalmi célú terület. Az övezet idegenforgalmi, szálláshely, szolgáltató és gyógyászati idegenforgalmi, gyógyászati funkciók elhelyezésére szolgál. Min. 3500 m² nagyságú építési telkek alakíthatóak ki. Az északkeleti terület sport, rekreációs, horgászsport és idegenforgalmi

és ezen funkciókat kiszolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgál.

A fent említett területekhez szervesen kapcsolódik a Bocskai Sportpálya. Az ingatlant két részre osztja a rendezési terven kiszabályozásra került új, a Sport utcát a Debreceni útfélre kivezető majdani utca. Hajdúszoboszló, mint fürdőváros is igényli egy színvonalas sportközpont kialakítását, a Sportpálya területe elhelyezkedését, bezártságát tekintve azonban erre nem alkalmas. Az új, megfelelő centrum kialakításának a Liget utca és a Böszörményi utca sarkánál található terület alkalmas. A jelenlegi sportpálya megszüntetése csak az új létesítmény megépítését követően történhet meg.

Figyelemmel a már leírtakra, ez a városrész - ide értve a Tessedik-utca melletti erdőt, jelenleg a Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat tulajdonában lévő, Tessedik u. és Debreceni útfél sarkán található telket, valamint az Oláh Gábor utcán található irodaházat is, Hajdúszoboszló fejlődése szempontjából kiemelt jelentőségű. Pályázati lehetőségeket kihasználva az ide utazó fiataloknak szálláshelyet, képzési, rekreációs és kulturális programokat ajánló nemzetközi központ alakulhat ki. A fejlesztésre forrást biztosíthat a terület Fürdő utca felőli részének értékesítéséből befolyó bevétel, legalább a pályázatokhoz szükséges önerő mértékében.

Új lehetőség adódik a Szociális Szolgáltató Központ szociális étkeztetési feladata ellátására abban az esetben, ha a Szép Ernő utcán található volt kollégium konyháját Szociális Szolgáltató Központ üzemeltetné. Megvalósulás esetén az üzemeltetés feltételeit a Szociális Szolgáltató Központ, Önkormányzat és Gyógyfürdő között létrejövő háromoldalú megállapodás rögzítené.

3. Liget utca végén találhatóak a 2667/26, 2667/27 és 3258/7 hrsz-ú ingatlanok, összesen 2 ha 7488 m² területtel. (42. sz. melléklet)

A Helyi Építési Szabályzat szerint sport, rekreációs, horgászsport és idegenforgalmi és ezen funkciókat kiszolgáló vendéglátó, szálláshely létesítmények elhelyezésére szolgál.

Az ingatlanok által elfoglalt területre kitelepíthetők lennének a Sport utcán található sportlétesítmények., labdarugó pálya, tenispálya, mely bővíthető további létesítményekkel, edzőpályákkal (pl. atlétikai pálya, fedett csarnok, stb). Egy korszerű, színvonalas komplexum kialakításával a téli, ún. alapozó szezonban sok sportegyesület is tarthatná itt felkészülését, jól szolgálná a város, a térség, valamint vendégeink sportolását, szabadidő eltöltését.

A szükséges terület biztosítható ingatlancserével, vagy vásárlással.

A Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat tulajdonában álló hajdúszoboszlói 3265/2 hrsz-ú ingatlannal közvetlenül szomszédos a 3264 hrsz-ú ingatlan, amely a BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság kezelésében van. Ezen ingatlan szomszédságában találhatóak a hajdúszoboszlói önkormányzat tulajdonát képező 2667/26 és 2667/27 hrsz-ú ingatlanok.

A Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat terve a hajdúszoboszlói 3265/2 hrsz-ú ingatlanával kapcsolatban az, hogy azt elcseréli a 3264 hrsz-ú ingatlanból egy ugyanolyan nagyságú, a 2667/26 és 2667/27 hrsz-ú ingatlannal szomszédos területre, s a cserét követően megszerzett ingatlanát értékesíti Hajdúszoboszló Város Önkormányzata részére. (E területet a camping-per kapcsán kártérítésként kértük is, amit a folyamatban levő perben megpróbálunk érvényesíteni.) A beruházásokhoz pályázati forrásokat kell igénybe venni, ezért projekttervet kell készíteni.

4. Repülőtér

A 0554 hrsz-ú ingatlan összesen 118 ha 7652 m² területű és 2988,81 Ak értékű, melyből:

| | | |
|----------------------------|---------------------------|------------|
| - gyep | 51 ha 0089 m ² | 1285,42 Ak |
| - szántó | 1 ha 3325 m ² | 53,30 Ak |
| - kivett: önkormányzati út | 4912 m ² | |
| - gyep (legelő) | 40 ha 2414 m ² | 1014,08 Ak |
| - kivett: önkormányzati út | 4528 m ² | |
| - gyep (legelő) | 25 ha 2384 m ² | 636,01 AK |

1992. évben megkötött szerződés alapján a repülőtér jelenleg az AERO-CLUB Hajdúszoboszló hasznosítja. Az önkormányzat az ingatlant a város alapvető érdekével összefüggő idegenforgalmi nevezetességének növelése, idegenforgalmának fokozása, légi járművek üzemeltetése érdekében adta át.

További albérletbe adáshoz a tulajdonos előzetes hozzájárulása szükséges, amely bevételtől az önkormányzat egyedileg meghatározandó %-os részesedést kíván kérni.

Tulajdonosi hozzájárulással az elmúlt években a repülőtér Böszörményi út felőli részén három beruházás valósult meg: a mini golf pálya, a gokart pálya és a – NOMADIA-disco építménye.

A mini golf pálya már megszűnt.

Határozat érkezett a Körzeti Földhivaltól, melyben a repülőtér 2982 m² terület részén létesített gokart- pálya eredeti állapotba történő helyreállítását kéri, mivel a beruházó nem kért engedélyt a földhivaltól a termőföld más célú hasznosítására. A helyreállítást 2005. március 31-ig végre kell hajtani.

2004. nyarán a VIRIDIS '2003 Kft. beruházásában létesült a repülőtér Böszörményi út felőli részén a disco épülete. A Hortobágyi Nemzeti Park kérte a hivatalt, hogy vizsgálja ki az építés jogszerűségét. A hajdúszoboszlói építéshatóság összeférhetlenség miatt az ügyet eljáró hatóság elé terjesztette.

Az egész repülőtér felvételt nyert a „Natura 2000” természetvédelmi programba. Ennek megfelelően az önkormányzat célja az lehet, hogy a terület lehetőleg maradjon meg eredeti állapotában, de a természetvédelmi hatósággal egyetértésben alkalmas legyen továbbra is légi- és földi sport-, illetve szabadidős tevékenységekre, erre nem szükséges része a parkolási gondok megszüntetésére.

A parkolási gondok enyhítésére a Böszörményi út mentén, az útpadka és az árok között a repülőtér teljes hosszában ideiglenes parkolók alakíthatóak ki. Ezzel egyidejűleg meg kell oldani a vendégek központba szállításának problémáját, mely véleményünk szerint orvosolható helyi vállalkozókkal történő megállapodásokkal, (pl. kuriózumként a DOTTÓ kisvonal menetrendszerinti járatával szállítaná a vendégeket).

5. Lőtér *(43. sz. melléklet)*

1998. június 30-án kelt szerződés alapján került Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának tulajdonába a Hajdúszoboszló külterületén, a Kabai útfél mellett található 0347 hrsz-ú 2 ha 5838 m² területű, sportlőtér funkciójú ingatlan. A szerződés értelmében az aláírástól számított 15 évig a létesítményt az önkormányzat kizárólag sportcélra, illetve sportlétesítményként használhatja, illetve hasznosíthatja.

A lőtér épülete melletti kb. 2 hektár nagyságú terület alkalmas különböző, jelentős beruházást nem igénylő sportágak gyakorlásához szükséges pályák kialakítására. Pl. gördeszka-pálya, paint-ball pálya, kerékpár akadálypálya, stb., amelyeket pályázati források felhasználásával célszerű kialakítani.

A munkacsoport javasolja, hogy a Kulturális és Sport Bizottság vizsgálja meg, hogy milyen sportágak iránt jelentkezik igény, vele párhuzamosan az ingatlan hasznosítási lehetőségeit, majd ennek függvényében tegyen javaslatot a megoldásra.

6. Filmszínház és Kertmozi *(44. sz. melléklet)*

2001. május 1-én megkötött bérleti szerződés alapján a Hajdúszoboszló Város Önkormányzata tulajdonában lévő Hősök tere 18. sz. alatti, 2245 hrsz-ú ingatlant a Flying Wish Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. terem mozi, illetve kertmozi céljára üzemelteti.

Hajdúszoboszlónak, a város jellegéhez méltó, a XXI. század követelményeinek megfelelő filmszínházra, valamint szórakoztató központra szüksége van.

A kertmozi jelenlegi területének jelentős részén a HÉSZ közparkot, közterületet és ezen belül parkolót szabályoz ki. A terem mozi épületének bővítésére részben előre, részben a kertmozi irányában van lehetőség, de megoldható a művelődési központ bővítésével is. A kertmozi-működés pedig a korszerűsített szabadtéri színpadon is biztosítható.

A munkacsoport javasolja, hogy a hasznosításról szóló döntésig az ingatlan bérleti formában kerüljön üzemeltetésre, a kulturális és sport bizottság pedig komplexen, a művelődési központot és a szabadtéri színpadot is figyelembe véve dolgozzon ki javaslatot és projekt-vázlatot a pályázati források megszerezhetősége érdekében.

8. Művelődési Központ *(44. sz. melléklet)*

A Szilfákalja utca és a Halasi Fekete Péter tér között helyezkedik el a 2307/6 hrsz-ú 1 ha 4296 m² nagyságú ingatlan, melyen a Kovács Máté Művelődési Központ és Könyvtár, a Szoborpark és parkoló található.

A Művelődési Központ gazdasági bejárata jelenleg egy szabályosan még nem kialakított szervízúton keresztül közelíthető meg. Időszerűvé vált az egész tér átfogó fejlesztése. A Helyi Építési Szabályzatban rögzített tervek alapján a jelenlegi parkoló megszűnik, helyén közpark létesül, ami teret nyújt a Szoborpark további bővítésére. A görög katolikus templom mögül kiindulva egy új út és parkoló kerül kialakításra. Ezáltal megközelíthetővé válik a Művelődési Ház gazdasági bejárata.

A tömbhöz szervesen kapcsolódik a Szilfákalja u. 4. szám alatti családi ház. A HÉSZ ezt a területet hasonló övezetbe sorolja a Művelődési Központtal, annak bővítésére elsősorban ebben az irányban van lehetőség. (Készült egy tanulmányterv a „felfelé” történő bővítésre is.) A Képviselőtestület a bővítés lehetőségének biztosítása érdekében a Szilfákalja u. 4. szám alatti ingatlanra változtatási tilalmat rendeljen el, ezáltal megelőzhető, hogy ezen a területen városképi szempontból oda nem illő beruházás valósuljon meg. A fejlesztésre a Kulturális és Sport Bizottság dolgozzon ki projekt-javaslatot. (minden projektjavaslat esetében a Kulturális és Sport Bizottság anyagát a Képviselőtestület előtt a Városfejlesztési, Műszaki, valamint a Pénzügyi, Gazdasági Bizottság és véleményezi!)

9. Az önkormányzat tulajdonában lévő üdülők

9.1. A Keleti főcsatorna mellett található üdülőt 2,6 MFt vételáron vásárolta az önkormányzat 1996 évben. Jelenlegi állapota nem megfelelő, felújításra szorul, nincs igazi piaci kereslete. Közszéferá általi hasznosítását javasoljuk, melynek részletes hasznosítási szabályzatát a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság, az Oktatási Bizottság, a Városfejlesztési és Műszaki Bizottság, valamint az Idegenforgalmi Bizottság közösen határozná meg.

9.2. Balatonboglár, Hunyadi u. 42. sz. 1910 hrsz. alatti üdülő.

Az előző balatonboglári üdülőhöz az önkormányzat a Debreceni Hőszolgáltató Rt. privatizációja során a működtető vagyron keretén belül jutott hozzá, melyet 1999-ben elcserélt a jelenlegi, nagyobb (20 férőhely) és jobb műszaki állapotú üdülőre. Üdülési szezonban teljes kihasználtsággal üzemel, a városi köztisztviselők és közalkalmazottak veszik igénybe, meghatározott rendben, főként nyáron.

9.3. Balatonfüred, Széchenyi tér 15. sz. 847/3/B/15 hrsz. alatti üdülőegység.

A Hajdú-Bihar Megyei Vízmű Rt.-ből való kiválás során jutott az önkormányzat az ingatlan tulajdonjogához. 27 m² nagyságú társasházban található egyszobás apartman, mely 3 fő elhelyezésére ad lehetőséget. Üdülési szezonban szintén teljes kihasználtsággal üzemel, a városi köztisztviselők és közalkalmazottak veszik igénybe. Csak nyári időszakban, szezonális jelleggel használható, ugyanis nincs fűtési rendszer kiépítve. Dunántúlon tartott konferenciák, rendezvények alkalmával ingyenes szálláslehetőséget biztosít. A balatonboglári üdülővel kiegészítve megfelelően hasznosítható.

9.4. Tiszacsege Tiszavirág utca 7.sz. 5836/1 hrsz. alatt található üdülő 8 önkormányzat közös tulajdonában van - tulajdonjogát a Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzatok Vízmű Rt.-ből való kiválás során szerezte meg az önkormányzat - , a földterület a tiszacsegei önkormányzat tulajdonát képezi. Jelenleg bérbeadással kerül hasznosításra. Információk szerint a tiszacsegei önkormányzat értékesíteni kívánja a földterületet. Amennyiben ez megvalósul, úgy javasoljuk, hogy az önkormányzat vásárolja meg a társtulajdonosok tulajdoni hányadait is.

9.5. Gábor Áron u. 70. sz. 2867 hrsz.

Szakszervezeti üdülő, a szakszervezet használja. A rendszerváltozás után névlegesen került az önkormányzat tulajdonába – tulajdonképpen a Köztisztviselők és a Közalkalmazottak Városi szervezetének a vagyona - az ingatlan. A tulajdonjog ½-ed hányadát Gyöngyös Város Önkormányzata szerezte meg a Galyatető, Mező I. u. 15. sz. alatti 1130 hrsz-ú 719 m² nagyságú beépítetlen ingatlanért cserébe. Azóta a gyöngyösi önkormányzat értékesítette a tulajdoni hányadát, jelenleg az üdülő fele magánszemély tulajdonában van, aki az önkormányzati tulajdoni hányadra vonatkozóan jelezte vételi szándékát. Értékesítés esetén a bevételt az Oláh Gábor utcai vízmű telepen lévő irodaházra fordítaná a szakszervezet abban az esetben, ha arra vonatkozóan hosszú távú (20 év) üzemeltetési jogot kapna.

10. Gönczy Pál u. 6-10. sz. (34. sz. melléklet)

A Gönczy Pál u. 6-8. sz. 912 hrsz. alatt ingatlanon napközi otthon + 2 db önkormányzati lakás található.

A Gönczy Pál u. 10. sz. 913 hrsz. alatt ingatlanon ifjúsági ház + tornaterem üzemel. Az ifjúsági házat a Művelődési Ház használja.

A fenti funkciók kiváltásával a terület értékesíthető befektetők részére. A kiváltásra a kulturális és sport bizottság tegyen javaslatot.

11. Pályázati céltartalék min. 30 millió forintba történő megemlése.

A város fejlődése szempontjából szükséges különböző pályázati források bevonása a fejlesztésekbe, mely elengedhetlenné teszi ezen, jelenlegi 3 millió forint összegű alap 30 millió forintba történő megemléését.

12. Termásvíz hasznosítása

A város szempontjából stratégiai kérdés nemcsak a vízzel való gazdálkodás, hanem az, hogy az önkormányzatnak piacpolitikai szempontból érdemes-e bővítenie azoknak az üdülőknek a körét, akiknek termásvizet értékesít. A városnak elsősorban az a gazdasági érdeke, hogy a fürdő folyamatos termásvízzel való ellátását biztosítsa. A felhasználók körének bővítése esetleg veszélyeztetheti a fürdő ellátását, ezért nem javasoljuk az értékesítés kiterjesztését.

Már folyamatban van a hulladékhő hasznosítására vonatkozó fejlesztés tervezése. Hőszivattyú berendezés alkalmazásával jelentős hőenergiát lehet termelni. Ehhez hasonló konstrukcióban valósul meg a Turisztikai Központ fűtése is. A keletkezett hőmennyiség azon része, melyet a város nem használ, külsőknek értékesíthető.

13. Közművagyon kérdése

A közművagyon továbbra is az önkormányzat tulajdonában marad, koncesszióba nem kívánja adni, az eddigiekhez hasonló formában az önkormányzati cég kezelje továbbra is.

A Hóvirág utcával párhuzamosan, a külterületi oldalon a város 2 db nyersvíz vezetéke található. Tekintettel arra, hogy a vezetékek magánszemélyek tulajdonában lévő ingatlanokon futnak keresztül, ezért szükséges az ingatlanokra vezeték szolgalmi jog bejegyzése.

14. Főtér, Kálvin tér

Az elmúlt években megkezdődött a város főterének rekonstrukciója. A Hősök tere 3. és 21. szám előtti terület kivételével már megvalósult a beruházás. Az elképzelések szerint a Kálvin teret is hozzá kell kapcsolni, így nagyobb hangsúlyt kap a Gönczy Pál Általános Iskola műemlék jellegű épületegyüttese. A városközpontban jellemző parkolási gondok szükségessé teszik a Kálvin tér átszervezését is.

15. Városmarketing

A turizmus, mint termék jelenjen meg a város jövőjében. A városmarketing részletes kidolgozásával a Képviselőtestület az Idegenforgalmi Bizottságot bízta meg.

IV. EGYÉB VAGYONELEMEK

1. Hajdúszoboszlón találhatóak olyan ingatlanok, melyek jelenleg nem állnak az önkormányzat tulajdonában, azonban stratégiai jelentőségűnek tekinthetők a várost, vagy egyes településrészeket érintő fejlesztési kérdések során. Ilyen ingatlan a Gázláng utcán található, jelenleg a TIGÁZ RT. tulajdonában lévő 3926 hrsz-ú sportpálya. (32. sz. melléklet)

Ugyanakkor hasonló jelentőséggel bírnak a jelenleg a Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok (néhány ingatlan korábban megemlítésre került), melyekre Hajdúszoboszló Város Önkormányzata – élve a jogszabályok adta lehetőséggel – gyakorolhatja elővásárlási jogát. Ezen ingatlanok:

- | | | | |
|--------------|--------------|------------------------------|---------------------|
| - Liget utca | 3258/2 hrsz. | terület: 719 m ² | beépítetlen terület |
| | | (42. sz. melléklet) | |
| - Liget utca | 3258/3 hrsz. | terület: 4445 m ² | beépítetlen terület |
| | | (42. sz. melléklet) | |
| - Liget utca | 3258/5 hrsz. | terület: 3254 m ² | beépítetlen terület |
| | | (42. sz. melléklet) | |

- Tessedik S. utca 3265/2 hrsz. terület: 7631 m2 udvar
(42. sz. melléklet)
- Hőforrás utca 4948 hrsz. terület: 8073 m2 beépítetlen terület
(35. sz. melléklet)
- Hőforrás utca 4949 hrsz. terület: 483 m2 beépítetlen terület
(35. sz. melléklet)
- Debreceni útfél 3337/13 hrsz terület: 6846 m2 ipartelep
(41. sz. melléklet)

