

A Dunakanyar ékszerdoboz: Szentendre

Ingatlan befektetői fórum
Hasznosítási pályázatok 2022

2022. március 23.
Szentendre Város Önkormányzat



Szentendre Vagyongazdálkodási koncepció

6/2022. (I.26.) Kt. sz. határozat <https://szentendre.hu/varosfejlesztes/koncepcio-es-strategiak/>

1: Partnereket keresünk

- Önkormányzati ingatlanok eladása nélkül **a belvárosi épületvagyon értéknövelő felújítására**, az ehhez szükséges **tőkebevonáshoz**
- az önkormányzati ingatlantulajdonossal együttműködő befektetők, fejlesztők, bérlők, és üzemeltetők köréből

2: Partnerek kiválasztása > koncepció pályázat keretében

3: Együttműködési formák:

- Helyiségbérleti szerződés, bérlő általi felújítás, bérbeszámítással max. 15+5 év
- Építési koncessziós szerződés, max. 35 év.



Az építési koncesszió lényegi elemei

1. köztulajdonban álló ingatlanon végzett visszterhes építési tevékenység
2. az ellenszolgáltatás nem, vagy nem kizárólag pénz, hanem jelentős mértékben, vagy kizárólagosan az építési beruházással érintett ingatlan hasznosítási jogának meghatározott időre történő átengedése
3. a koncessziós beszerzés értékhatára 2022-ben nettó 100 millió Ft
4. a becsült érték nem az építés értéke, hanem az ellenszolgáltatásként adott **hasznosításból várható árbevétel**
5. a jogviszonynak három szereplője van:
 - 5.1. az Önkormányzat, aki az építési beruházást ebben a jogi konstrukcióban megrendeli,
 - 5.2. a koncesszor, aki az építési beruházást megvalósítja és azt hasznosítja,
 - 5.3. az építményt/épületet ténylegesen használók, akik ezért ellenszolgáltatást teljesítenek a koncesszor részére
6. a létrejövő építmény/épület működtetése, hasznosítása és ezzel együtt a hasznosítás gazdasági kockázata átadásra kerül a koncesszor részére a koncesszió időtartamára, vagyis ő viseli annak kockázatát, hogy a koncesszió futamideje alatt megtérül-e számára az Önkormányzat ingatlanán, vagyis számára idegen ingatlanon végzett és a koncesszor számára tulajdonjogot nem keletkeztető építési beruházás költsége, továbbá, hogy azon felül realizál-e hasznot
7. az időtartam legfeljebb 35 év
8. nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel (Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont) köthető.





Az utóbbi évek fejlesztései Szentendrén

Duna korzó gát

Belváros rehabilitáció, MűvészetMalom felújítás, bővítés

Fő tér burkolat, Vendégház-Fő tér 12., Fő tér 15-16. homlokzat

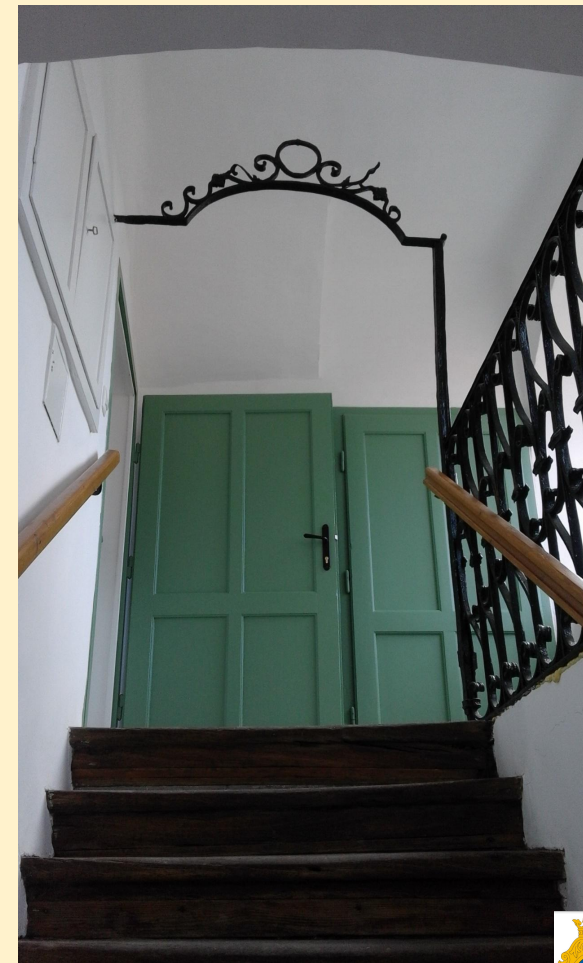
Dumtsa sétáló utca burkolat, Tourinform iroda, Dumtsa 12. homlokzat

Kossuth L. utca Ferenczi Múzeum



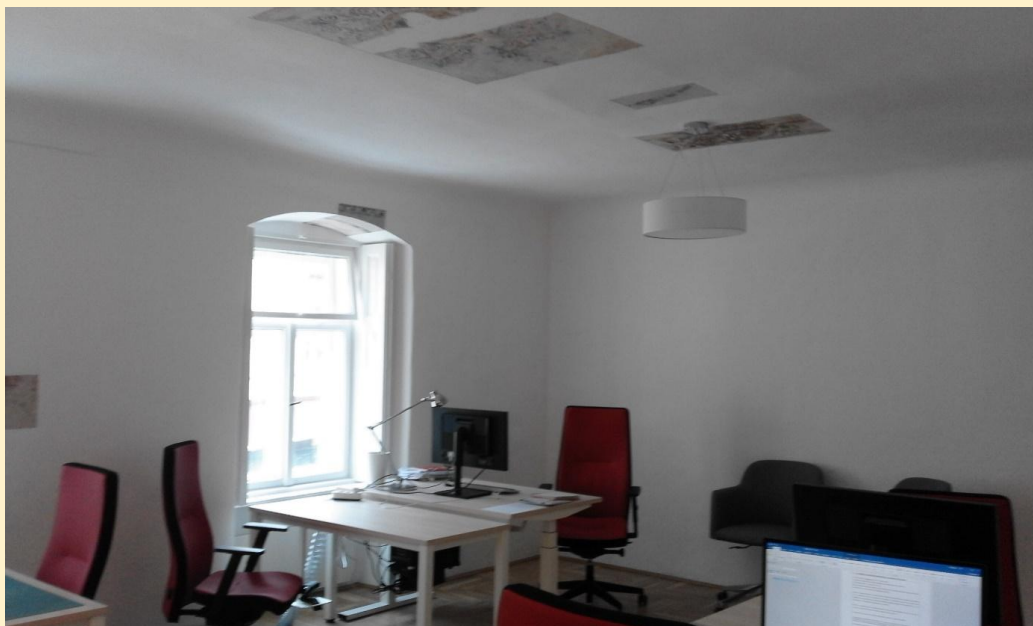
Remek példák

Szentendre Fő tér 15., 2336 hrsz., műemlék
Bérlő által felújított, bérbeszámításos konstrukció



Remek példák

Szentendre Fő tér 15., 2336 hrsz., műemlék
Díszítőfestés „ablakos” bemutatása



Remek példák

Szentendre Bükköspart 34., 1039/2 hrsz.,
Szentendrei piac Bod.ka kávézó
Bérlő által felújított, bérbeszámításos konstrukció



>>>





Gyöngyszemek a Belvárosban

Szentendre Fő tér 11., 2309 és 2310 hrsz

Szentendre Fő tér 16., 2336 hrsz

Szentendre Bükköspart, volt Egészségház
(értékesítés alatt)

Szentendre Dumtsa Jenő utca 12., 1825 hrsz

Szentendre Dumtsa Jenő utca 9., 2354 hrsz

Szentendre Kossuth Lajos utca 4., 987 hrsz

Szentendre Petőfi Sándor utca 2., 986 hrsz



Szentendre Fő tér 11., 2309 és 2310 hrsz., műemlék

helyiséglista					
	pince	földszint	emelet	udvar	összesen
étterem	48,0	139,0			187,0
üzlet		46,1			46,1
kapualj		35,0			
1.lakás			44,9		
2.lakás			30,7		
3.lakás			63,1		
4.lakás			61,1		
pince üres	82,0				
összesen	130,0	220,1	199,8		549,9
belső udvar				70,0	
hasznosításon kívüli épületrész					
K&H (területfoglalás)		53,0			

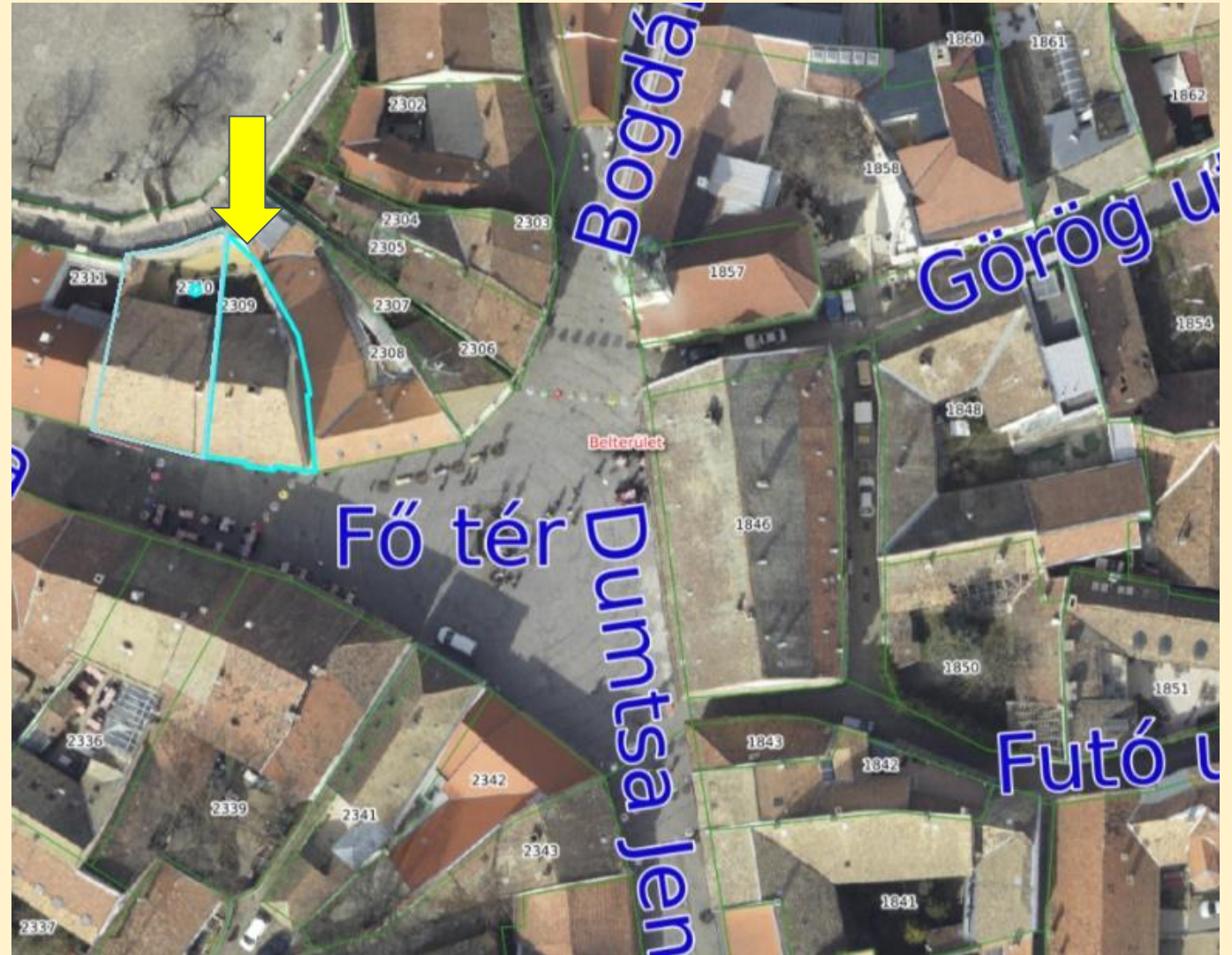


Szentendre Fő tér 11., 2309 és 2310 hrsz., műemlék

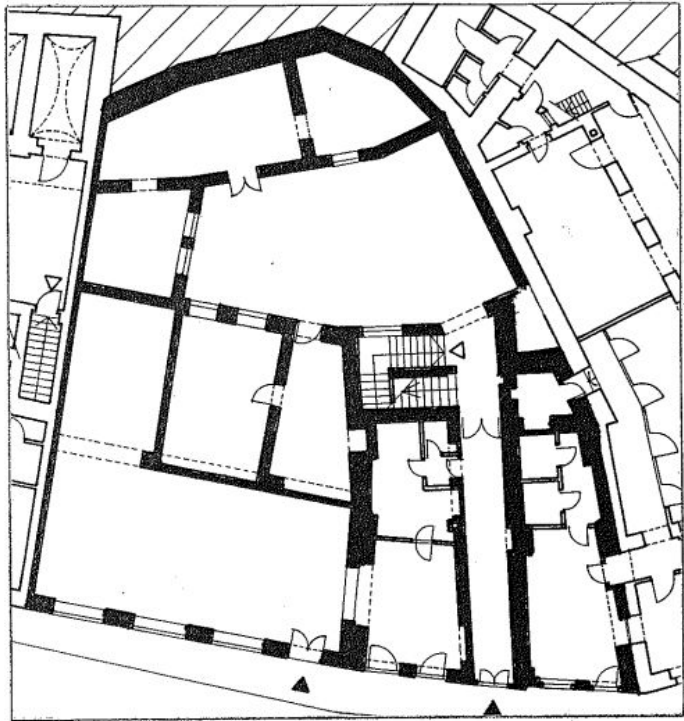
Tudományos dokumentáció Gömörý
Judit, Csomortány Levente 2016

Pótkulcs átalakítás eng terv tervező
Száva Pál 2016

emeleti lakások felmérési terve



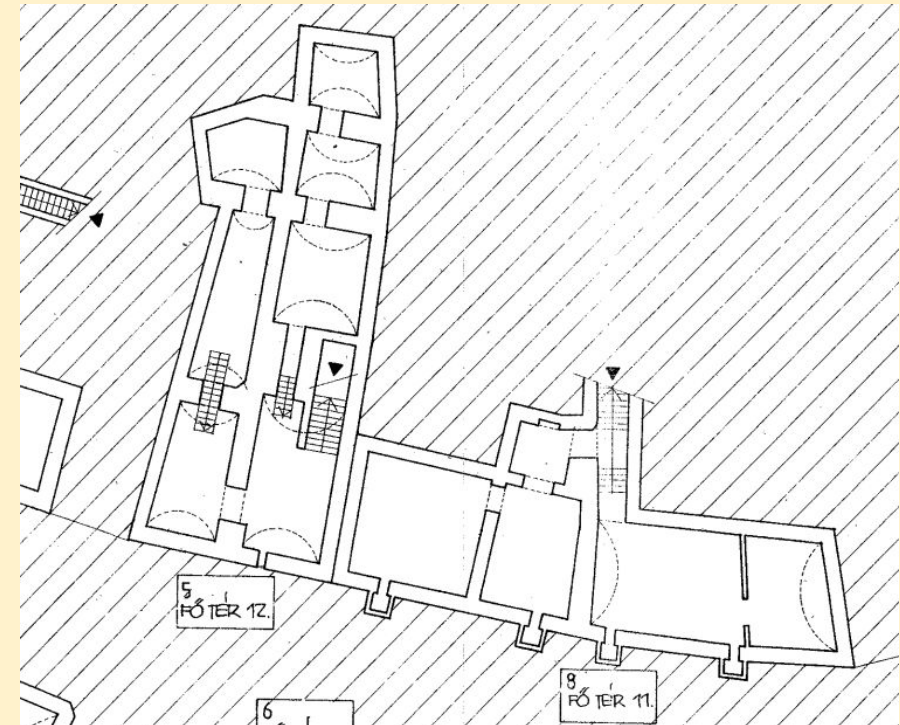
Szentendre Fő tér 11., 2309 és 2310 hrsz., műemlék



földszint



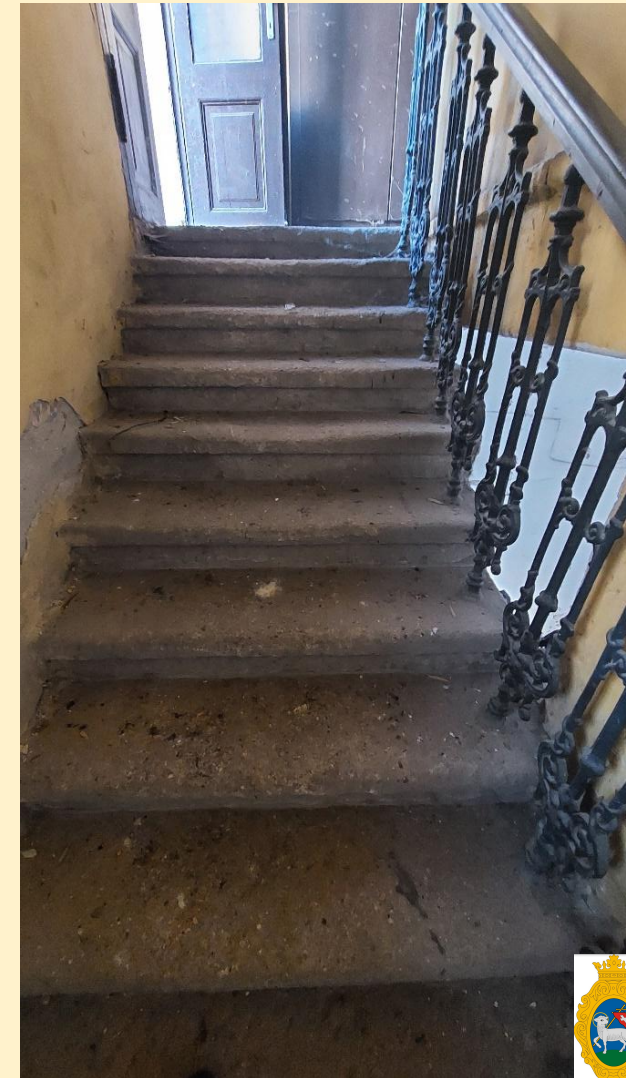
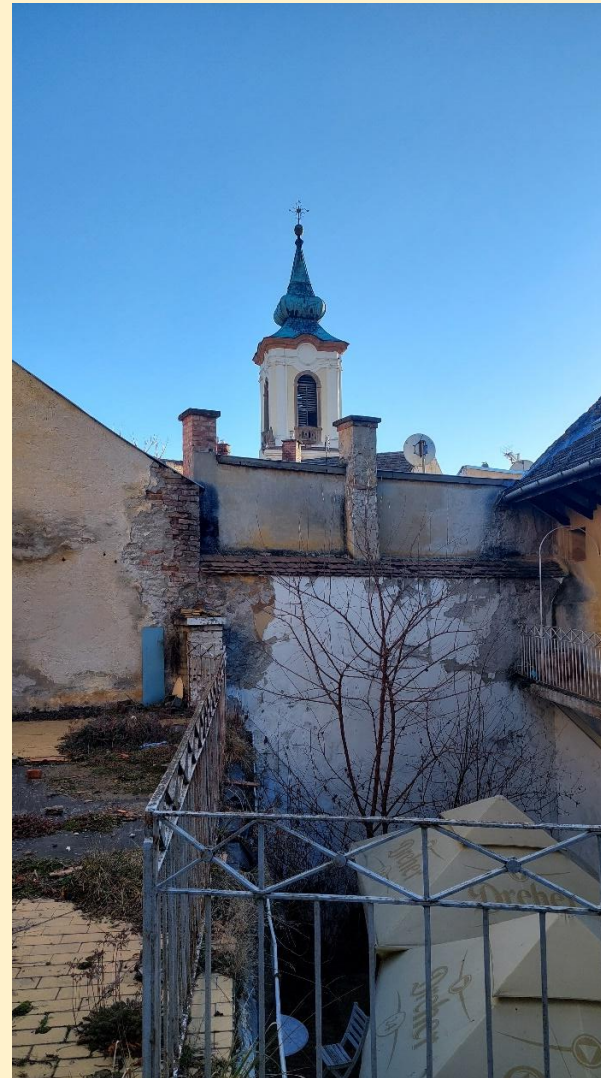
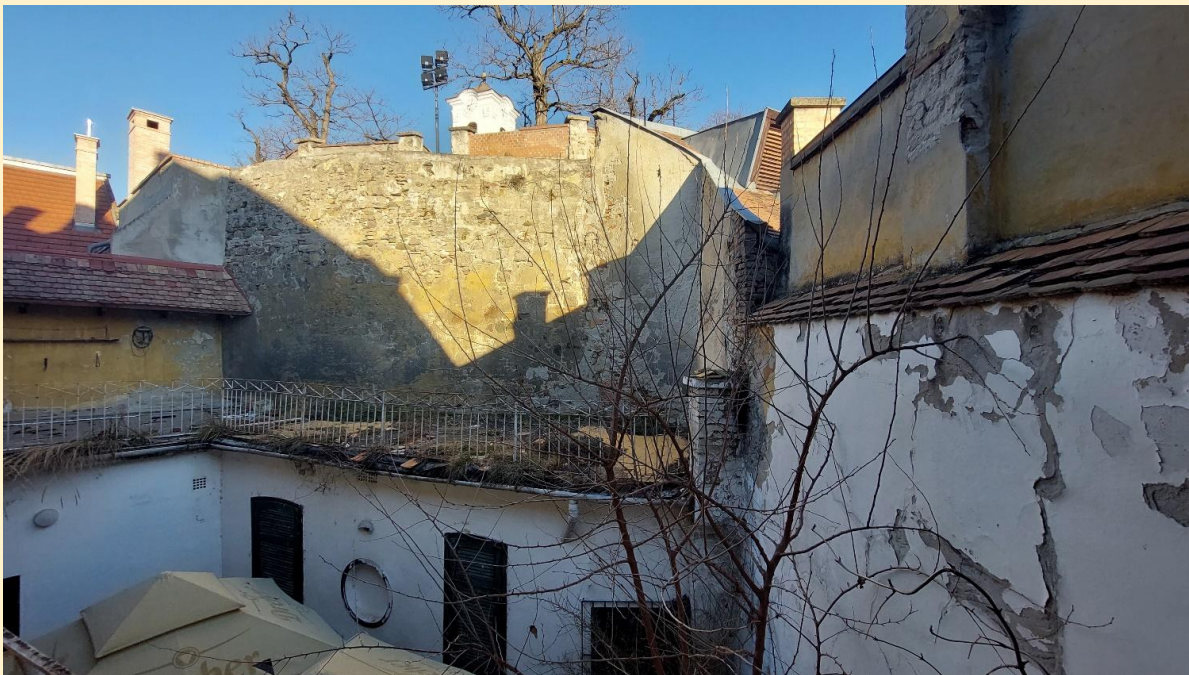
emelet



pince

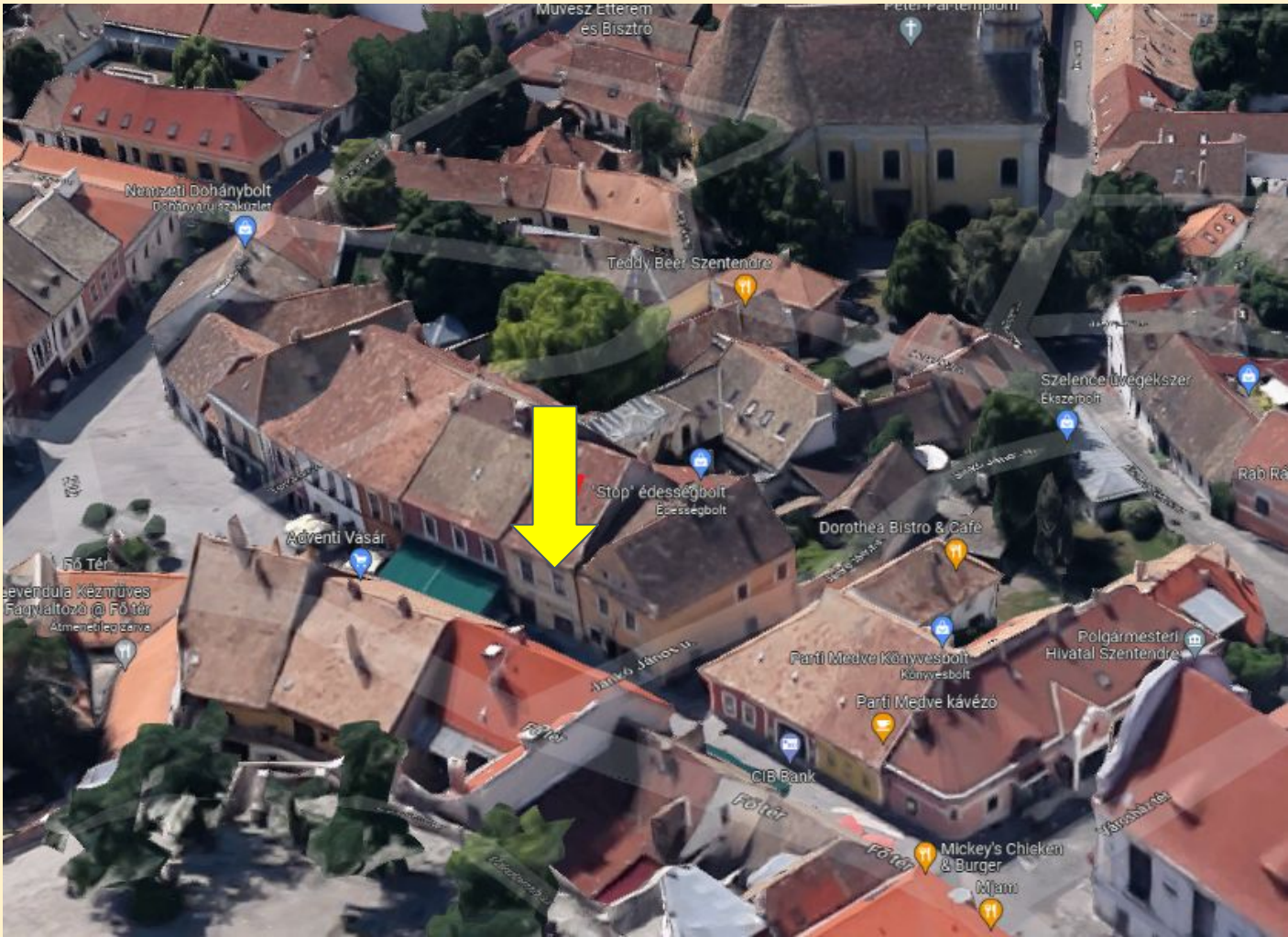


Szentendre Fő tér 11., 2309 és 2310 hrsz műemlék



Szentendre Fő tér 16., 2336 hrsz., műemlék

	pince	földszint	emelet	udvar	összesen
üzlet		55,0			55,0
előtér, lépcsőház		15,0			15,0
cukorkabolt, átjáró		5,7			5,7
lakás			71,1		71,1
előtér, lépcsőház			15,0		15,0
pince	60,0				60,0
összesen	60,0	75,7	86,1		221,8
udvar				50,0	
tároló				17,0	
Önkormányzati hasznosításban maradó épületrész					
Cukorkabolt		13,5			



Szentendre Fő tér 16., 2336 hrsz., műemlék

Homlokzat és tető felújítás 2013 NKA pályázat (Fő tér 15. 2336 hrsz együtt)

Tudományos dokumentáció Gömörý Judit, Csomortány Levente 2017.

Felmérési tervek, valamint tető- és homlokzatfelújítás eng terv tervező Jassó Építész Műhely Kft. 2013, 2017



The architectural floor plan shows a building with several rooms and a central staircase. The rooms are labeled with their names and areas:

- ráktár (döntött talaj): 4,16 m²**
- ráktár (döntött talaj): 21,22 m²**
- ráktár (döntött talaj): 17,77 m²**
- ráktár (döntött talaj): 7,51 m²**
- előtér (döntött talaj): 7,36 m²**
- ráktár (döntött talaj): 29,77 m²**
- ráktár (döntött talaj): 22,45 m²**

The plan also includes a central staircase and various dimensions for the rooms and corridors. The building is shown in a perspective view, with a hatched area indicating the building's footprint.

[illegible]

Szentendre Fő tér 16., 2336 hrsz., műemlék



Szentendre Fő tér 16., 2336 hrsz., műemlék



10. Szabadkézi festésű leveles és virágos bordűr, 19. század eleje - közepe (E01 helyiség)



11. Szabadkézi festésű mennyezeti rozetta, virágokkal, akantuszokkal, 19. század eleje - közepe (E01 helyiség)



Szentendre Dumtsa Jenő utca 12., 1825 hrsz., műemlék

	pince	földszint	emelet	udvar
A/1 lakás			54	
A/2 lakás			90	
A/3 lakás			37	
B/1 lakás			29	
B/2 lakás			42	
B/3 lakás			53	
B/4 lakás			26	
C/1 lakás			59	
C/2 lakás			40	
C/3 lakás			46	
"A" kapualjak, közös terek			35	
"C" kapualj			25	
pincék	176			
összesen		476		
udvari tároló				63
belső udvar 1				143
belső udvar 2				336



Homlokzat és tető felújítás 2013
NKA pályázat (Dumtsa utcai
homlokzat felújítás, tetőszerkezet
megerősítése, kapu felújítás
megerősítéssel, falvizesedés
elleni szigetelés külső injektálás)

Tető- és homlokzatfelújítás eng.
terv tervező Kocsisok Építész
Stúdió Kft – Kocsis Barnabás,
Kocsis Gáspár 2013.

Építéstörténeti kutatási
dokumentáció Gömöry Judit,
Csomortány Levente, Rozmann
Viktor 2013.

Festő restaurátor dokumentáció
Fodor Edina 2013

Faanyagvédelem 2017

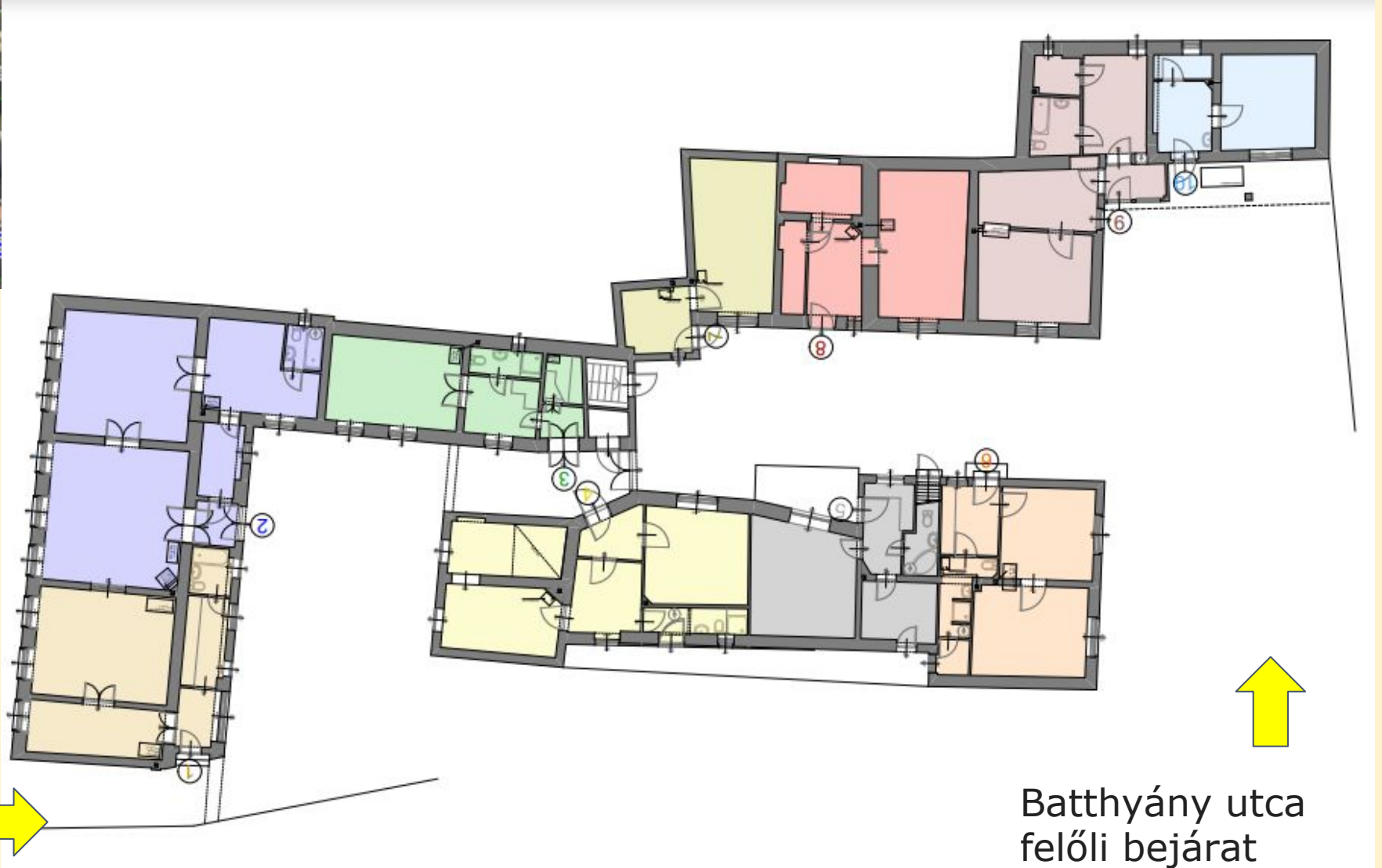
Tető részleges statikai dok. 2018

Felmérési tervek

Szentendre Dumtsa Jenő utca 12., 1825 hrsz., műemlék



Szentendre Dumtsa Jenő utca 12., 1825 hrsz., műemlék



Dumtsa Jenő utca
felőli kapualj

Batthyány utca
felőli bejárat

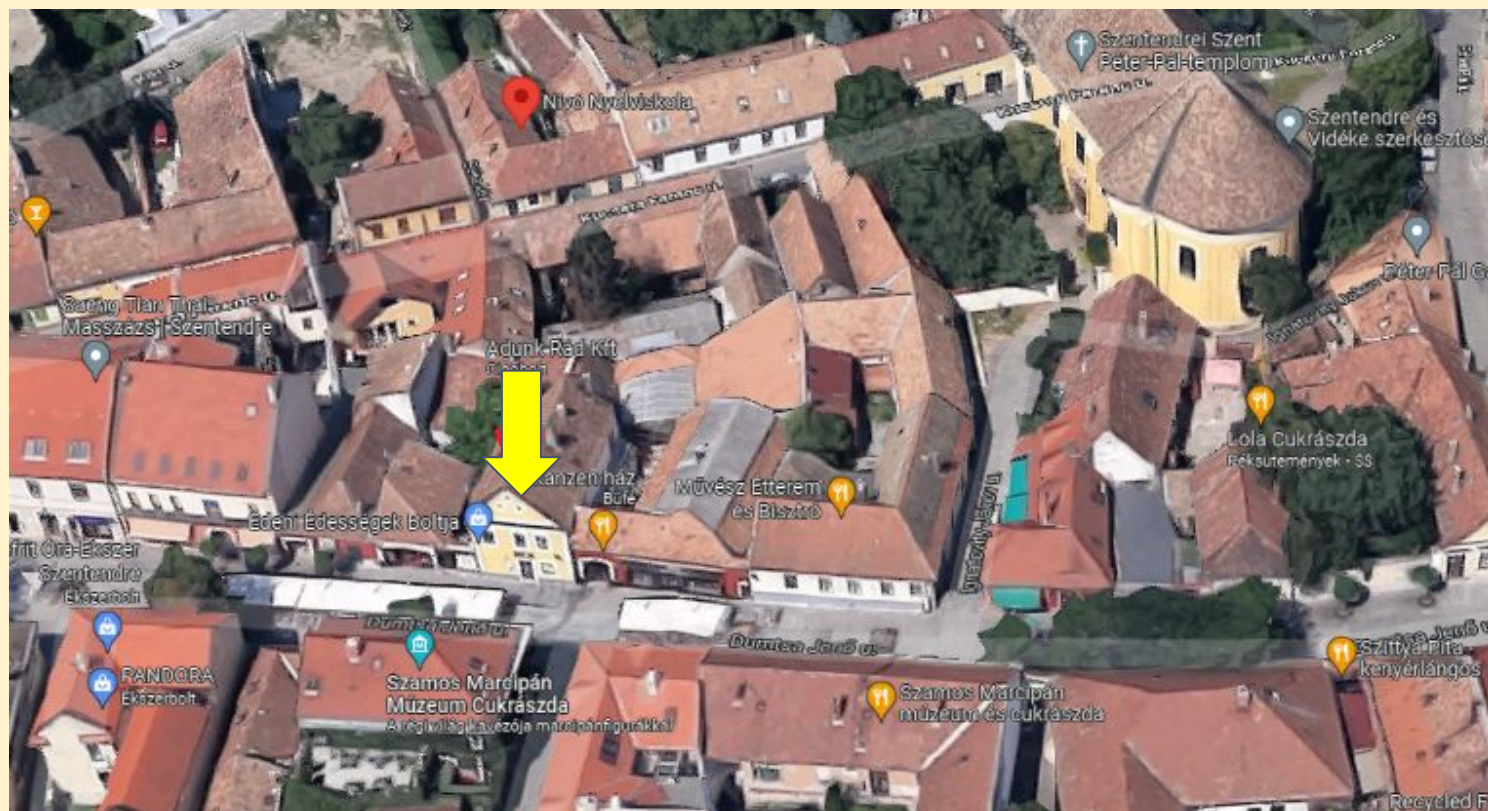


Szentendre Dumtsa Jenő utca 12., 1825 hrsz., műemlék



Szentendre Dumtsa Jenő utca 9., 2354 hrsz

	pince	földszint	emelet	udvar
udvari épületrész		67		
főépület			64	
főépület	80			
összesen	80	67	64	
udvar				90
Önkormányzati hasznosításban maradó épületrész				
Édeni Édességek Boltja		53,63		8
Késesház		32,28		



Szentendre Dumtsa Jenő utca 9., 2354 hrsz

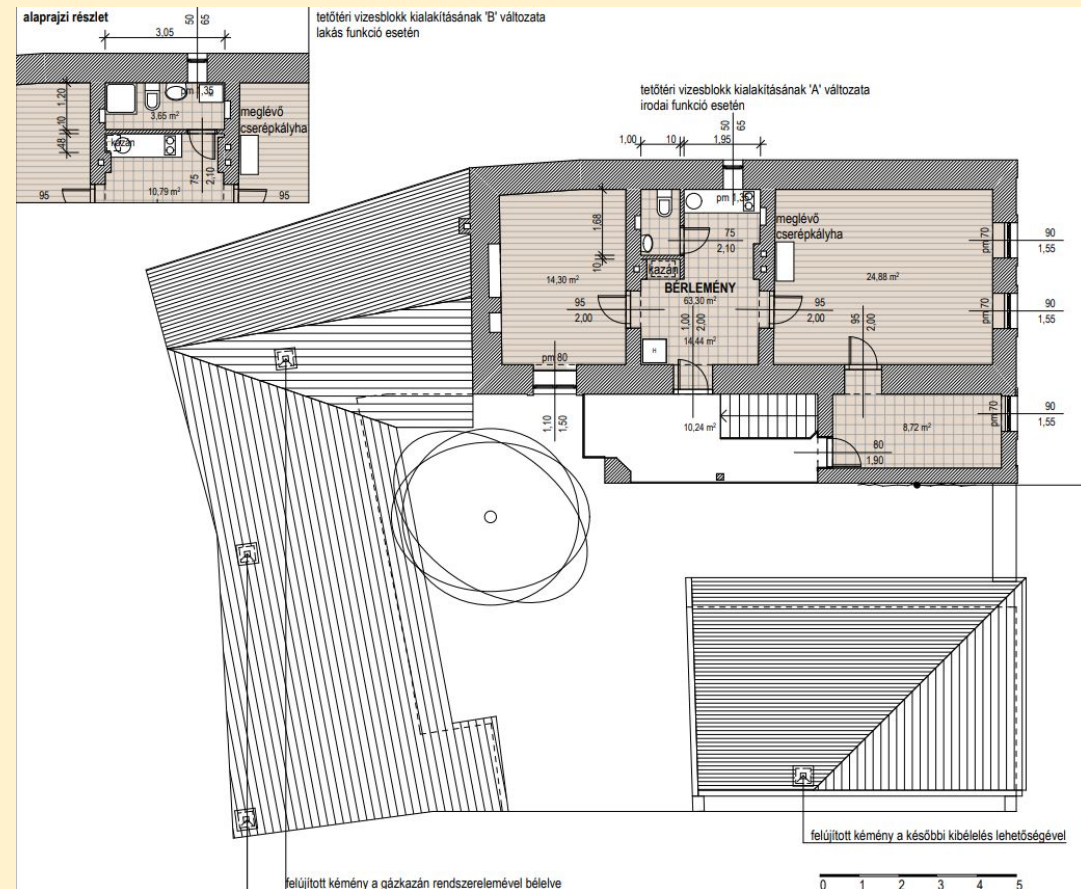
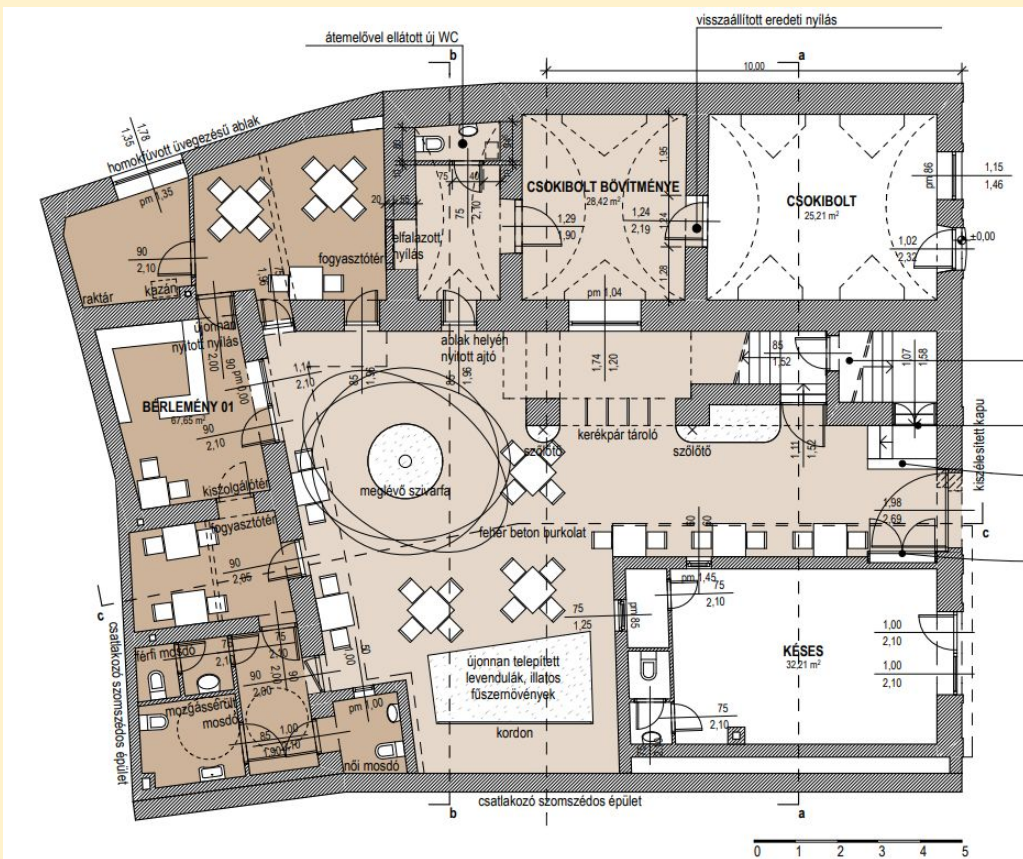
Udvarhasznosítás és kaputerv, tervező
Borbás Péter 2015

Udvari épületszárny, főépület felmérési
tervek

Faanyagvédelmi szakvélemény 2015



Szentendre Dumtsa Jenő utca 9., 2354 hrsz



Szentendre Dumtsa Jenő utca 9., 2354 hrsz



KÉZMŰVES udvar



hangulatkép



földszinti alaprajz



emeleti alaprajz

MŰHELYEK, KERESKEDÉSEK számára

Bérlemények méretei:
földszint: 14 m², 25 m², 27 m²
emelet: 28 m², 34 m²

Mindkét esetben az emeleti szinten elhelyezhető iroda vagy apartman.

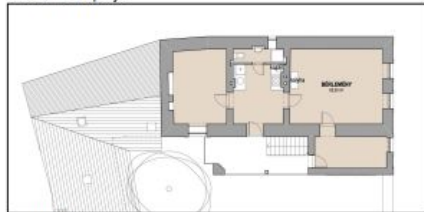
VENDEGLÁTÓ udvar



hangulatkép



földszinti alaprajz



emeleti alaprajz

GASZTRO- ÉS BORKULTÚRA számára

földszint: 67 m²
emelet: 63 m²

Szentendre Dumtsa Jenő utca 9., 2354 hrsz

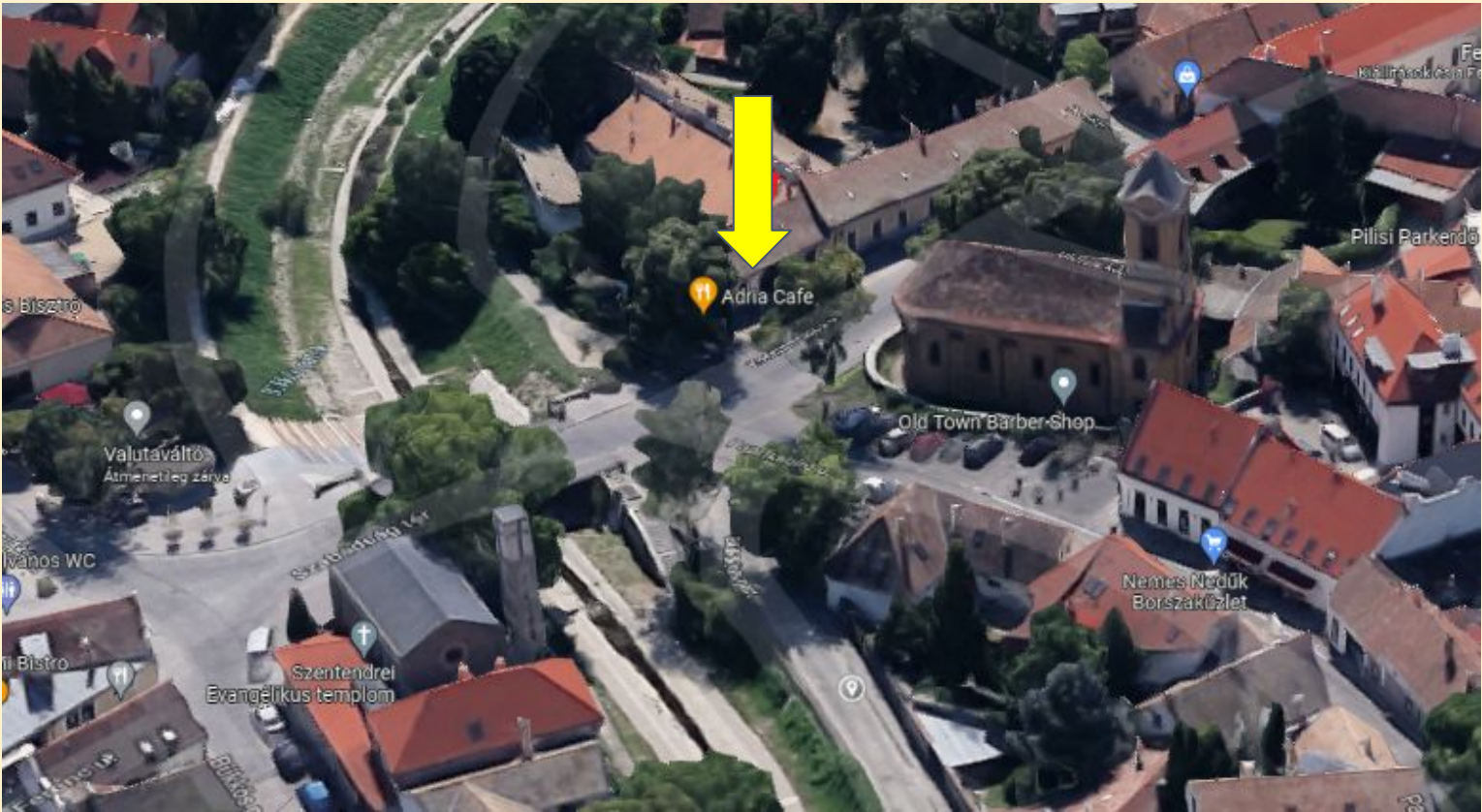


Udvarhasznosítás 2015



Szentendre Kossuth Lajos utca 4., 987 hrsz., műemlék

	pince	földszint	emelet	udvar
1.lakás		43		
2.lakás		30		
3.lakás		26		
4.lakás		38		
5.lakás		32		
6.lakás		48		
kapualj		24		
pince	50			
összesen		241		
udvari tárolók				50
belső udvar				153
Önkormányzati hasznosításban maradó épületrész				
Adria Cafe		68		



Kapu restaurálás, utólagos vízszigetelés
kivitelezése 2021 NKA pályázat

(Kapu restaurálás 2021: kapu
restaurátor Jakab Dániel, kőrestaurátor
Egri Hunor, Utólagos vízszigetelés,
injektálás kivitelezés 2021 kivitelező
Kerék & Kerék Bt.)

Utcai homlokzat és tetőszerkezet
felújítási terve, engedélyezési és kiviteli
terv tervező: Budapesti Építőművészeti
Műhely Kft. (Dévényi Tamás, Valkai
Csaba) 2016-18.

Tudományos dokumentáció Gömör J. Judit,
Csomortány Levente 2016.

Faanyagrestaurátor, kőrestaurátor,
festőrestaurátor 2018

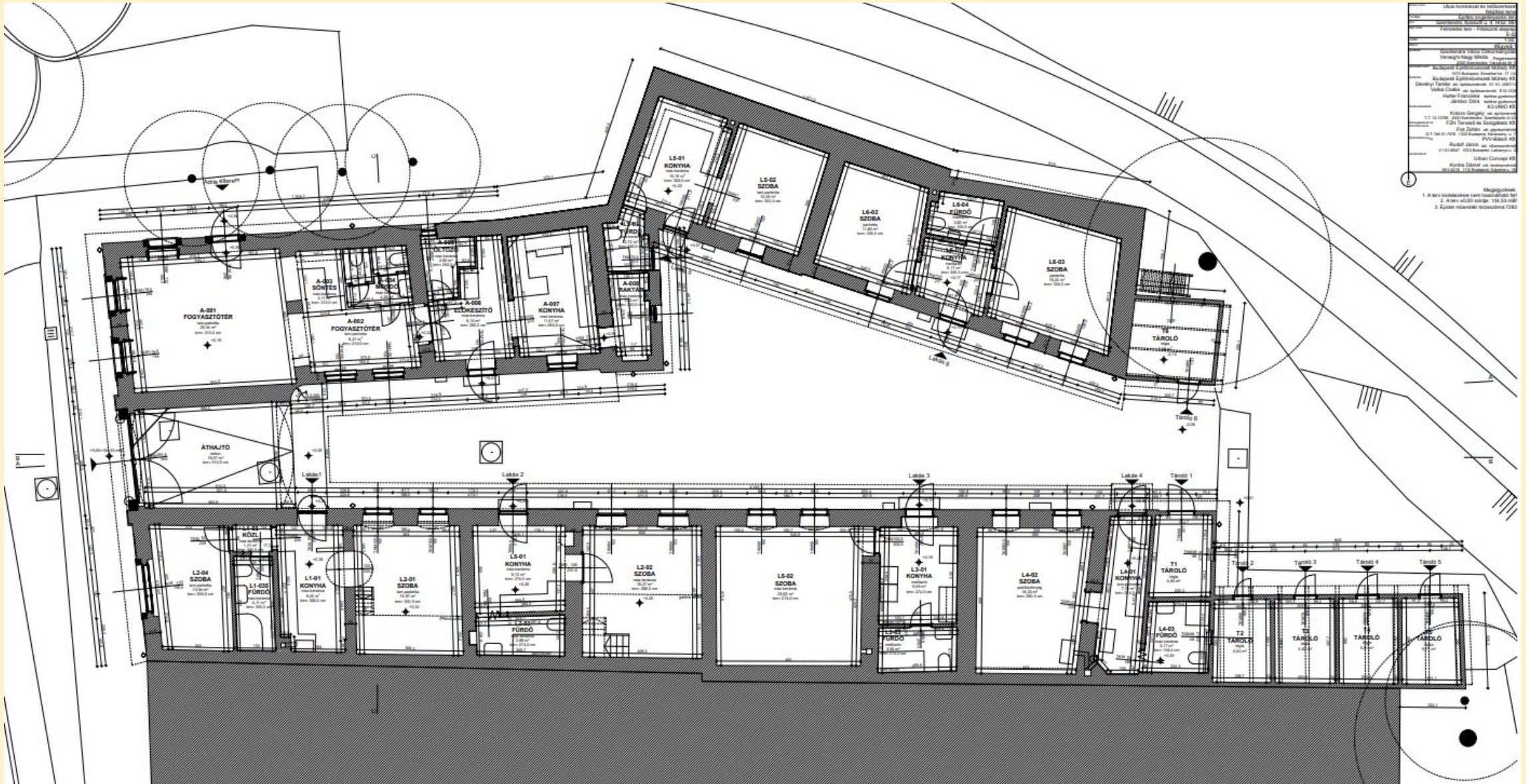
Faldiagnosztika, szigetelési
szakvélemény 2016 (DER Építő és
szigetelő Kft., Koza András)

Kossuth utca közterület terv, tervező:
Urban Concept 2018 (Kontra Dániel)

Szentendre Kossuth Lajos utca 4., 987 hrsz., műemlék

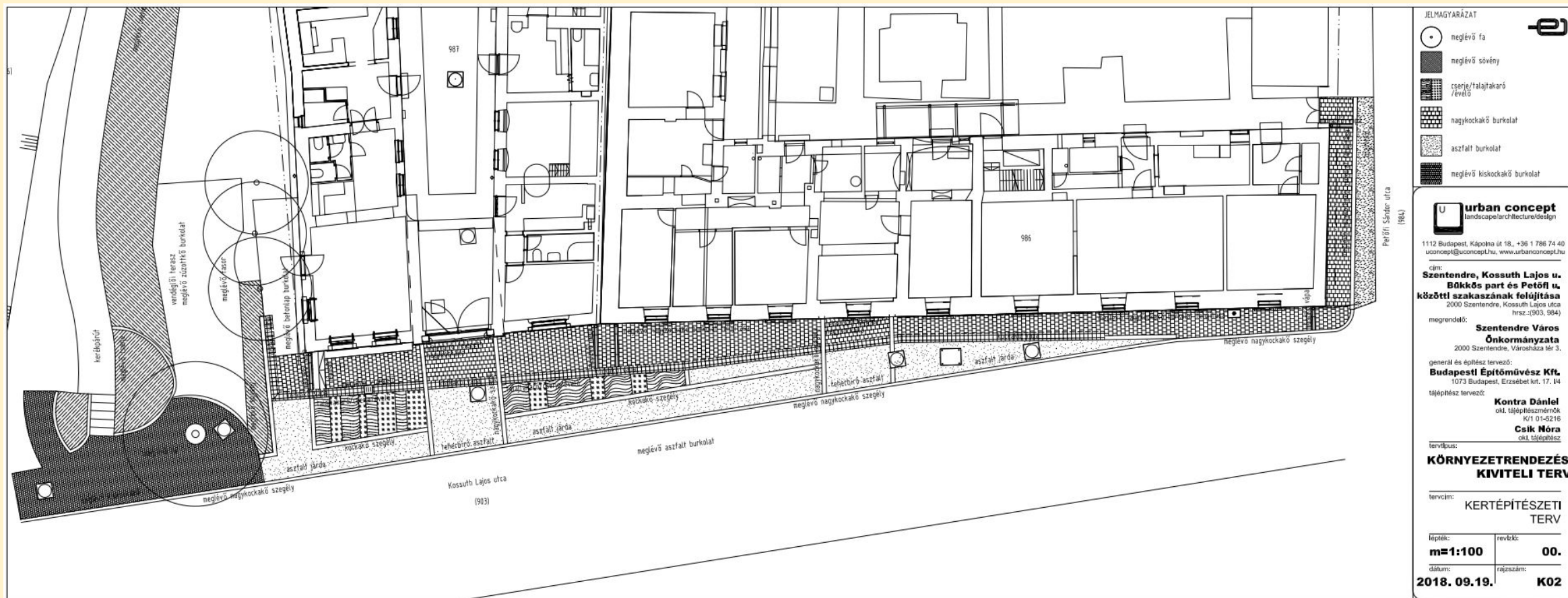


Szentendre Kossuth Lajos utca 4., 987 hrsz., műemlék





Szentendre Kossuth Lajos utca 4., 987 hrsz., műemlék



Szentendre Kossuth Lajos utca 4., 987 hrsz., műemlék



Szentendre Kossuth Lajos utca 4., 987 hrsz., műemlék

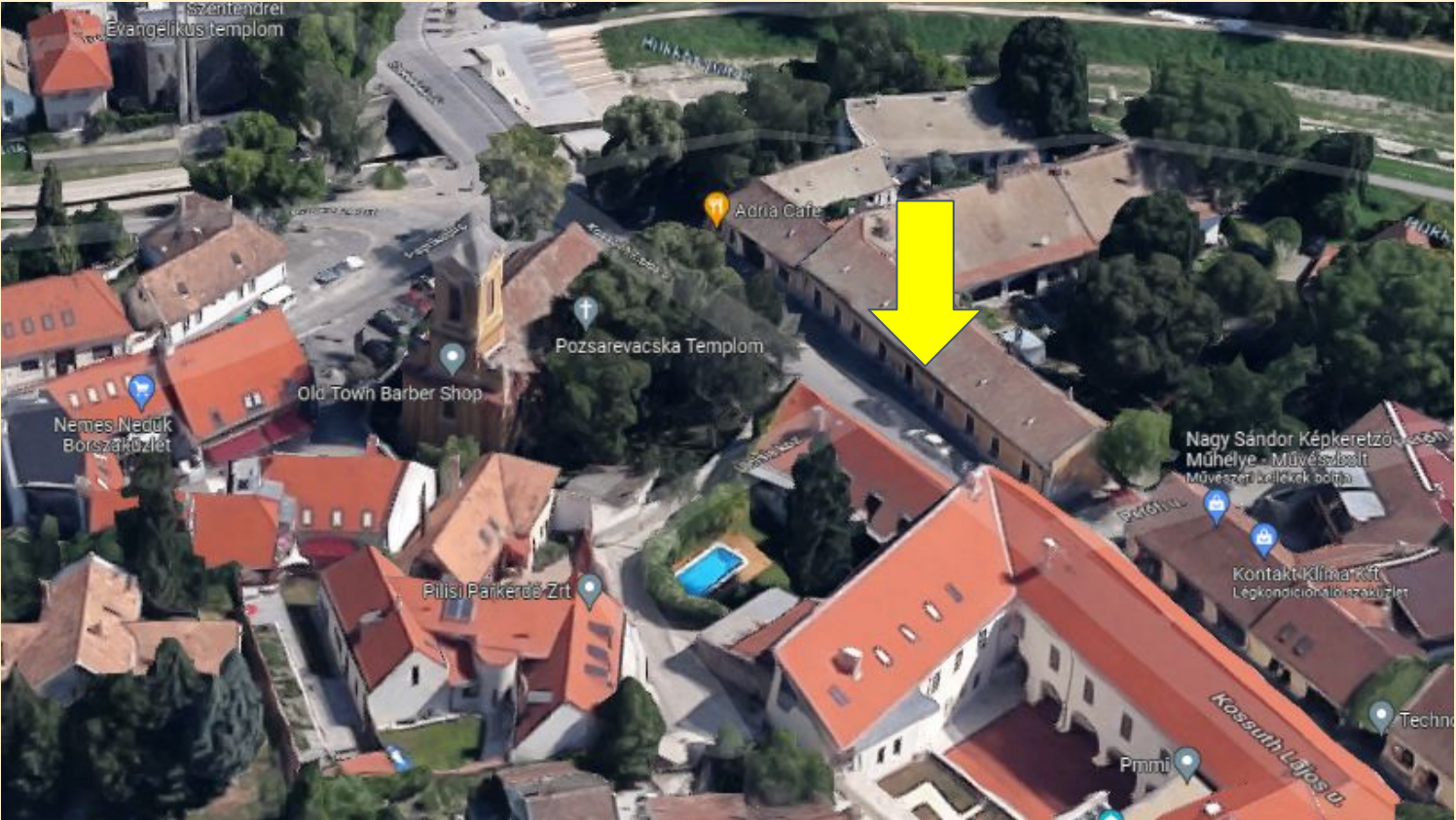


Szentendre kataszteri térképe, részlet, 1885.
Földmérési és Távérzékelési Intézet térképtára.



Szentendre Petőfi Sándor utca 2., 986 hrsz.

	pince	földszint	emelet	udvar	összesen
1.lakás		43			
2.lakás		57			
3.lakás		55			
4.lakás		30			
5.lakás		26			
6.lakás		25			
7.lakás		72,0			
7.lakás		36			
tornác		65			
pince lejáró		16			
pince	40				
összesen		425			
udvari tárolók					105
belső udvar					945



Szentendre Petőfi Sándor utca 2., 986 hrsz.

Utcai homlokzat és tetőszerkezet felújítási terve, engedélyezési és kiviteli terv, tervező: Budapesti Építőművészeti Műhely Kft. (Dévényi Tamás, Valkai Csaba) 2018.

Faanyagvédelem 2018

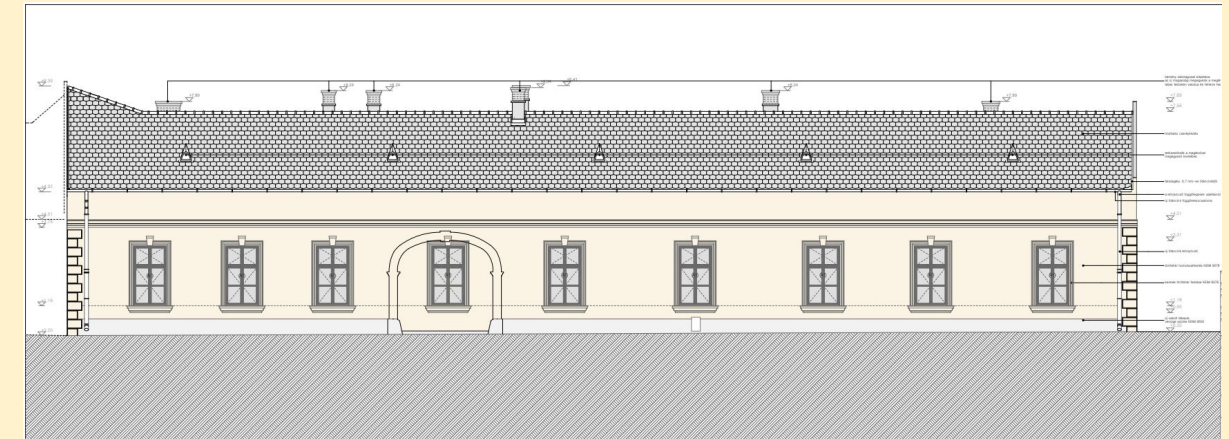
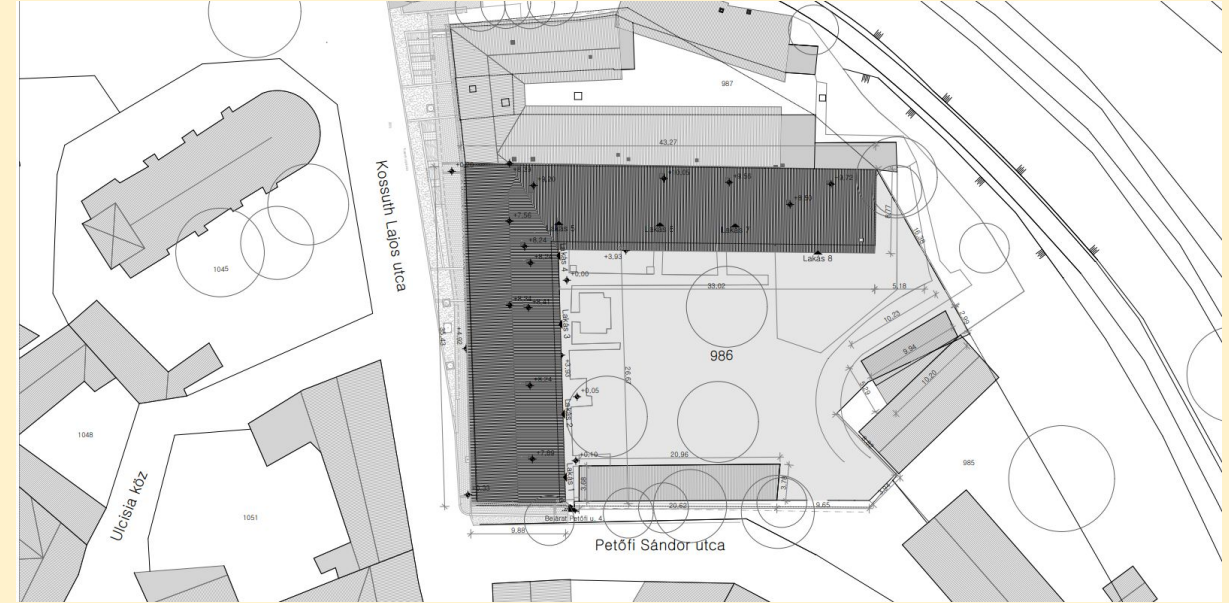
Statika 2018

Faldiagnosztika, szigetelési szakvélemény 2016 (DER Építő és szigetelő Kft., Koza András)

Kossuth utca közterület terv, tervező: Urban Concept 2018 (Kontra Dániel)



Szentendre Petőfi Sándor utca 2., 986 hrsz.



Utcai homlokzat és belsőtervezés
rajzok készítése
Felmérés - Petőfi u. 2.
Szentendre, Petőfi Sándor utca 2. hrsz. 986
Felmérés terv - Pótlás/új alaprajz

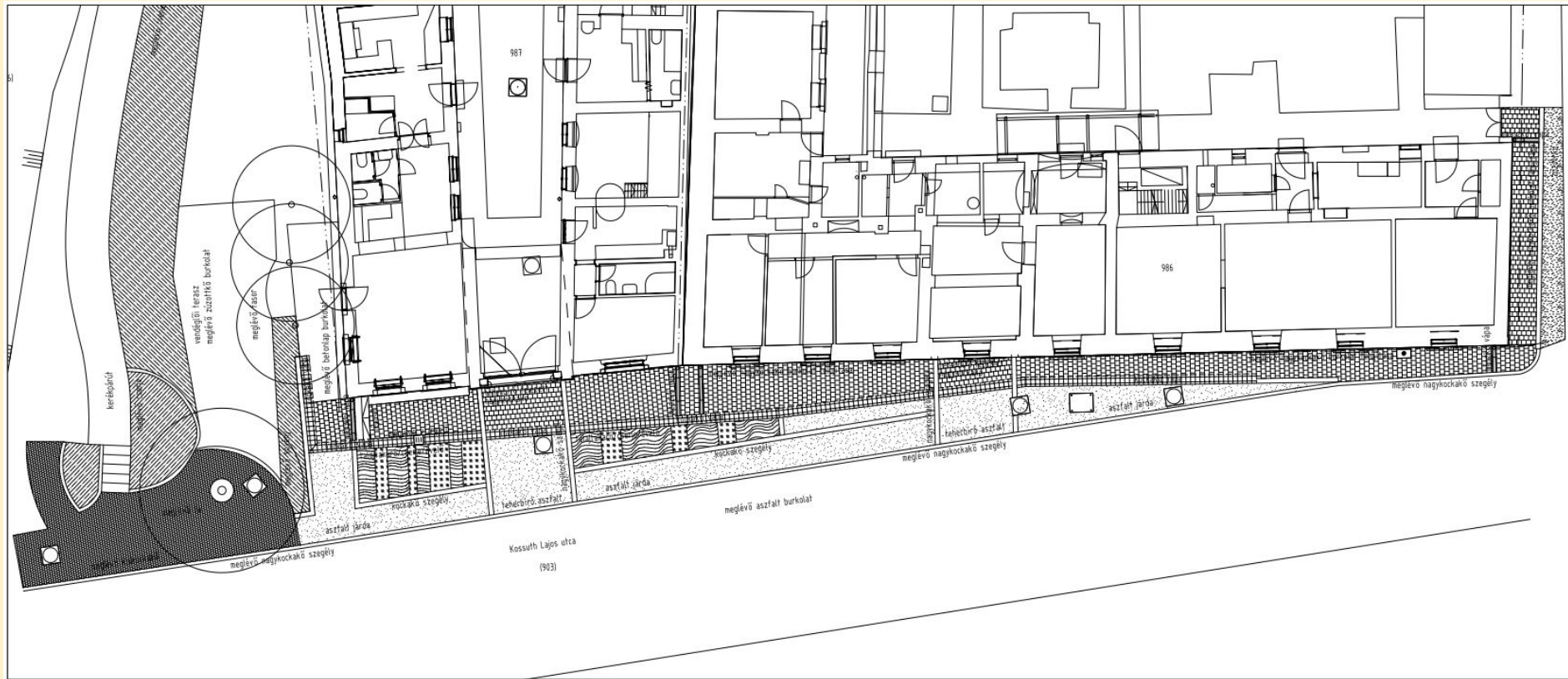
M-13
1-110
2018.05.21

Szentendre város önkormányzata
Verseghi-Nagy Miklós polgármester
Jóváhagyás: 2018.05.21
Budapesti Építészeti Műhely Kft.
103 Budapest, Széchenyi tér 17-19
Budapesti Építészeti Műhely Kft.
Dévényi Tamás ikt. alpolgármester 01-606716
Valkai Csaba ikt. alpolgármester 01-606716
Pótyák Balázs ikt. alpolgármester
Hutler Franciska ikt. alpolgármester

Kölcsz Gergely ikt. alpolgármester
T-1 13-13762000 Szentendre, Szentendre u. 30
Szentendre Város Önkormányzata
Sándor Dévényi, alpolgármester
97 01-1430 01-6067
1134 Budapest, Óbuda u. 22-24, 016
Urban Concept Kft.



Szentendre Petőfi Sándor utca 2., 986 hrsz.



Szentendre Petőfi Sándor utca 2., 986 hrsz.



Kiírások megjelenése és ütemezés

cím	pályáztatási forma - koncepció pályázat	ütemezés	megjegyzés
Fő tér 11.	helyiségbérlet 15+5 év	2022.május	megürülés 2022.05.
Fő tér 16.	helyiségbérlet 15+5 év	2022.május	üres
Dumtsa 12.	koncesszió max. 35 év	2023.	lakó elhelyezés (3 lakás)
Dumtsa 9.	helyiségbérlet 15+5 év	2022.május	üres
Kossuth 4.	helyiségbérlet 15+5 év vagy koncesszió 35 év	2022.szeptember	lakó elhelyezés (2 lakás)
Petőfi 2.	koncesszió max. 35 év	2023.	lakó elhelyezés (3 lakás)



Értékesítés - 1

Szentendre Bükköspart 22., 1041 hrsz., műemlék volt Egészségház

Sorszám	Cím	Terület	Ingtalan-nyilvántartási megnevezése	Övezeti besorolás	Bruttó induló (licit) ár (együttes)	Pályázati biztosíték (együttes)
1.	Szentendre, belterület 1041, Bükkös part 22.	3483 m ²	udvar, orvosi rendelő	Vt/6	320.000.000,- Ft + ÁFA (406.400.000,-)	20.000.000,- Ft
2.	Szentendre belterület 1041/A	159 m ²	pince	Vt/6		



Értékesítés - 1

Szentendre 1041 hrsz., Bükköspart 22., műemlék



Értékesítés - 2

Szentendre Város
Önkormányzat a
táblázat szerinti
ingatlanok
értékesítését tervezi
még a város területén.

Az ingatlanok többsége
üdülőövezetben
található,
de van közöttük
belyárosi társasházban
található 245 m²-es
pincehelyiség (teljes
alagsori szint), továbbá
külterületen fekvő
gazdasági fejlesztésre
használható 8300
m²-es terület is a
Szentlászlói út mentén.

Elhelyezkedés	Cím	hrsz.	m ²	minősítés
Pismány	Tegez u.	6797_2	2953	Üh
Pismány	Cseresznyés u.	9188	3069	Üh
Pismány	Cseresznyés u. - Vándor u. (külön vagy együtt)	9167-70, 9172-79	8842	Üh
Pismány	Csóka u.	7520	2851	Üh
Pismány	Csóka u.	7517	3761	Üh
Pismány	Alkony köz	7472/1. -/2, -/4	2955	Üh
Szarvashegy	Mustar u.	10217	1446	Üh
Szarvashegy	Csányi út	10190	2985	Üh
Szarvashegy	Galóca u.	10098	2847	Üh



Értékesítés - 3

Az ingatlanok értékesítési pályázatai kiírására értékbecslés alapján, a Képviselő-testület április végi testületi ülését követően kerül sor.

A mindenkori pályázati felhívások Szentendre Város honlapján az Ingatlanportál menüpont alatt érhetők el:

szentendre.hu/varoshaza/polgarmesteri-hivatal/irodak/varosfejlesztési-iroda/ingatlanportal/

Elhelyezkedés	Cím	hrsz.	m ²	minősítés
Szarvashegy	Kaptató u.	10203	3619	Üh
Szarvashegy	Kaptató u.	10200/1	1721	Üh
Szarvashegy	Kaptató u.	10200/2	1969	Üh
Szarvashegy	Kaptató u.	10200/3	2867	Üh
Petiyna-Tyukosdülő	Láncfű u.	4885	1017	Lke
Boldogtanya	Tölgy u.	7919	1121	Üh
Boldogtanya	Dongó u. felett	7700	1036	Üh
Boldogtanya	Rege u.	7843	760	Üh
Pismány	Vándor u.	9157	1277	Üh
Izbég	Szentlászlói út mentén (Árvácska alatt)	0272/35	8311	Gksz/4
Belváros	Bogdányi út 35/A társasház pincszint	1922/A/21	245,61	Lk/k



Várjuk megkeresésüket!

Elérhetőségeink:

- Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Vagyongazdálkodási iroda:
vagyongazdalkodas@szentendre.hu
- Gabay Anett: gabay.anett@szentendre.hu,
+36 26 785 057
- Alföldiné Petényi Zsuzsanna: alfoldine.petenyi.zsuzsanna@szentendre.hu,
+36 26 785 087, +36 20 478 4898

