**Szám:** 1-10/2021.

8. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2021. szeptember 30-i rendes, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Balatoni utca 52. szám alatti önkormányzati ingatlan hasznosítása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Zalaszentgrót belterület 1240 hrsz-ú, természetben 8790 Zalaszentgrót, Balatoni u. 52. sz. alatt felvett ingatlant a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. a 2018. évi CIII. törvény (továbbiakban: NET. tv.) vonatkozó pontjai szerint árverésre bocsátotta első ízben 2020. 05. 29-én, majd 2020. 07. 10-én. Mindkét árverési eljárás eredménytelenül zárult, így a második árverés eredménytelenségének megállapítása napján 2020. augusztus 1. napon a NET. tv. 16-17. §-ai értelmében Zalaszentgrót Város Önkormányzatának ingyenes tulajdonjoga keletkezett az ingatlan kapcsán.

A szóban forgó ingatlant az előírásoknak megfelelően átadás-átvételi eljárás keretein belül Önkormányzatunk az idei évben vette birtokba az MNV Zrt. képviseletében eljárni jogosulttól. Az eljárásról jegyzőkönyv készült.

Az ingatlan 1350 m2 területű, rajta 2 db felépítmény található. Az lakóház és egyéb épület rövid jellemzése:

Összes alapterület: ~85 m2, építés éve: 1950, állaga 41-60%-os, héjazata cserép anyagú sátortető, tégla falazattal, egyedi (fa) fűtéssel, régi fa nyílászárókkal rendelkezik. A 33 m2 nagyságú melléképületről általánosságban elmondható, hogy állapota rossz (21-40 %), bontása, vagy teljes körű felújítása szükséges. Az ingatlan állapotát tekintve jelentős felújításra szorul. Közművek a szolgáltatók által kikötésre kerültek.

A képviselő-testület a 2021. évi költségvetésben elkülönített egy karbantartási keretösszeget a lakóépület felújítására, melyből ez idáig a tetőszerkezeti karbantartási munkálatok valósultak meg. br. 300.000.-Ft összértékben.

Az épület felújításának tervezése és költségvetési felmérése érdekében lefolytatott előzetes egyeztetések alapján elmondható, hogy minőségi felújítása a jelenlegi építőipari árak figyelembe vételével a rendelkezésre álló keretösszegből nem megvalósítható.

Fentiek tudatában az ingatlan hasznosítása kapcsán fontos mérlegelni az ingatlan jelenlegi leromlott műszaki állapotát és a bérlakásként történő hasznosításhoz elengedhetetlen közel 10 milliós felújítási költségeket, illetve a tervezhető éves félmilliós bérleti díj bevételeket. Előzetes szakmai egyeztetések alapján a jelenlegi ingatlanárak ismeretében az önkormányzat számára meggondolandó az ingatlan értékesítése. Az eladásból származó bevétel erősíthetné a következő fejlesztési időszak törekvéseit, képezhetné egy majdani ingatlanfejlesztési alap első pillérét.

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás általános szabályairól szóló 22/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: vagyonrendelet) 11. §-a az alábbiak szerint szabályozza az önkormányzati vagyon forgalmi értékének meghatározását.

1. Az önkormányzati vagyontárgy tulajdonjogának átruházására vagy hasznosítására irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét meg kell határozni.
2. Az önkormányzati vagyontárgyak forgalmi értéke:

a) ingatlanok és az 1. § (1) bekezdésének c)-f) pontjában megjelölt egyéb vagyontárgyak esetében független értékbecslő által meghatározott érték 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján vagy az önkormányzati vagyonnyilvántartásban szereplő érték, illetve a nem lakás célú helyiségek esetében a helyiség 10 éves bérleti díja,

c) ingóság esetén a vagyontárggyal azonos, vagy jellemzőiben a hozzá legközelebb álló, kereskedelemben kapható dolog ára.

Az önkormányzati vagyonnyilvántartás szerint az MNV Zrt. részéről az árverés során megállapított kikiáltási ár alapul vételével a Zalaszentgrót, Balatoni u. 52. szám alatt található ingatlan jelenlegi értéke 4.560.000, - Ft.

A vagyonrendelet 22. § (1) bekezdésének b) pontja értelmében önkormányzati ingatlan vagyon tulajdonjogának átruházása esetén a vagyonnal való rendelkezés joga az alábbiak szerint alakul:

"Ingatlan vagyon tulajdonjogának átruházása esetén:

ba) 5 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékig a tulajdonjog átruházásról pályáztatás nélkül,

bb) 5 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett nyilvános, indokolt esetben zártkörű pályáztatás keretében a képviselő-testület dönt."

A fenti szabályozás alapján - figyelemmel az ingatlan nyilvántartott értékére - nem lenne feltétlenül szükséges pályázati eljárás lefolytatása, ugyanakkor a vagyonrendelet 22. § (1) bekezdése lehetőséget ad az ettől eltérő képviselő-testületi döntés meghozatalára.

Tekintettel az ingatlanpiaci viszonyokra, fenti ingatlan kapcsán vélelmezhető, hogy jelen állapotában is lényegesen magasabb áron válik értékesíthetővé a nyilvántartási árhoz viszonyítva, amennyiben a T. Testület nyilvános pályáztatás útján való értékesítés mellett dönt. Ebben az esetben javaslom a 10.000.000.-Ft minimális ár elfogadását a pályázat lefolytatásánál.

A jelenleg érvényes családtámogatási kedvezmények, és kedvezményes hitel lehetőségek mellett új otthona lehetne az ingatlan egy a városunkban letelepedni kívánó, vagy helyben függetlenedő fiatal család számára.

Összességben a jelenlegi gazdasági folyamatok és támogatási lehetőségek miatt önkormányzatunk számára az ingatlan értékesítése preferálható, szemben egy részleges felújítást, vagy többlet forrást igénylő minőségi felújítást követő bérbeadás útján történő hasznosítással szemben.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést a 2021. szeptember 23-i ülésén megtárgyalta, a 19/2021 (IX.23) számú határozatával elfogadta, és a Képviselő-testület részére elfogadásra javasolja

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni, majd az alábbi határozati javaslatot elfogadni:

**Határozati javaslat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Zalaszentgrót belterület 1240 helyrajzi számon nyilvántartott, 1350 m2 nagyságú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, természetben Zalaszentgrót, Balatoni u. 52. szám alatt található ingatlant nyilvános pályázati eljárás lefolytatásával 10.000.000.-Ft minimális áron értékesíti.

A pályázat meghirdetése a helyi televízióban és újságban, a város honlapján, illetve a Hivatal hirdetőtábláján történik.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati eljárás lefolytatásával kapcsolatos valamennyi intézkedés megtételére és az adás-vételi szerződés megkötésére.

**Határidő:** 2021. december 31.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

**Zalaszentgrót**, 2021. szeptember 27.

**Baracskai József**

polgármester

A határozati javaslat a törvényességi előírásnak megfelel.

**Dr. Simon Beáta**

jegyző