**Szám:** 1-3/2023.

14. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2023. március 29-i rendes, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Batthyány L. u. 17. és Széchenyi u. 8. szám alatti önkormányzati lakások értékesítése

**Tisztelt Képviselő-testület!**

I. Zalaszentgrót belterület 759/A/1 hrsz-ú, természetben 8790 Zalaszentgrót, Batthyány L. u. 17. fszt.1. szám alatt felvett ingatlan Zalaszentgrót Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan a 759 hrsz.-ú, Batthyány L. u. 17. szám alatti Társasház földszintjén található 40 m2 területű, 1 egész szobával rendelkező társasházi lakás. A Társasházban lévő eszmei hányada 31/1000. Az ingatlan Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről szóló 26/2015. (XII.18.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) alapján költségelven volt bérbeadva 1994-2019 között. 2019-ben a bérlő elhunyt, így az ingatlan megüresedett. Az ingatlan állapotán jól látható, hogy elhanyagolt, gondozására a bérlő részéről nem került megfelelő figyelem fordítva.

Az ingatlan állapotát tekintve jelentős felújításra szorul. A közművek működnek a lakásban, de a villany rendszer elavult, régi, a fűtési rendszere gázkonvektoros.

Az ingatlan felújításának tervezése és költségvetési felmérése érdekében lefolytatott előzetes egyeztetések alapján elmondható, hogy minőségi felújítás a jelenlegi építőipari árak figyelembevételével hosszú távon sem térülne meg. 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 cc. 400.000 Ft bérleti díj bevételeket. Előzetes szakmai egyeztetések alapján a jelenlegi ingatlanárak ismeretében az önkormányzat számára meggondolandó az ingatlan értékesítése. Az eladásból származó bevétel fontos bevételi forrása a 2023 évi. tervezett költségvetésnek.

Zalaszentgrót Város Önkormányzata az ingatlan értékének meghatározására felkért egy független értékbecslőt. A 2023. március 5-én elkészült értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke **9.111.054,- Ft.**

II. Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 122/2013. (IX.12.) számú képviselő-testületi határozata alapján pályázati ajánlatot tett a Zalaszentgrót belterület 851. hrsz.-ú, természetben Zalaszentgrót, Széchenyi u. 8. szám alatti ingatlan megvásárlására. Az ingatlanban korábban a TÍMÁR és TÁRSA Patika Bt. működött, így az épület földszintjén egy patikai célra kialakított üzlethelyiség, emeletén pedig egy tetőtéri lakás található. Az ingatlan megvásárlásának célja a széleskörű felhasználási lehetőség volt.

A pályázat eredményesen zajlott, így az ingatlan 2014.01.07-i bejegyzéssel adásvétel jogcímén Zalaszentgrót Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonába került. Az épület emeletén lévő lakás 2014-től önkormányzati lakásként bérbe van adva, a földszinten található üzlethelyiség kiadása viszont sikertelen volt. Az üzlethelyiségnek nincs a lakástól leválasztott külön közüzemi rendszere, így a többszöri, kiadási próbálkozások ellenére is üresen maradt.

Az ingatlan 1952-ben épült kétszintes lakóház. Önálló, zárt udvarral rendelkezik, megközelíthetősége közvetlen az utcafrontról lehet. Családi lakóövezeti részen helyezkedik el, csendes, nyugodt helyen, a város központjától néhány tízméterre található. Az ingatlan önálló közmű-bekötésekkel rendelkezik.

A Zalaszentgrót 851. hrsz.-ú, természetben Zalaszentgrót, Széchenyi u. 8. szám alatti ingatlan területe 260 m2, kivett lakóház, udvar, garázs megnevezésű. Az építményben: kamra, konyha, nappali, fürdő, előtér, szobák, közlekedő található, a földszinten: üzlettér, raktár, lépcsőház, közlekedő, mosdó, öltöző, labor, szélfogó, mosogató található. Az épületben a földszint, üzlettér nagysága: 95,3 m2, a tetőtér, lakás nagysága 95,3 m2. Az épületen 1999-ben valósult meg felújítás, azóta korszerűsítése karbantartása nem volt, az épület láthatóan elhanyagolt állapotban van. Az épület emeletén lévő lakás bérleti díj bevételt elenyésző, cca félmillió Ft/év, az alsó szinten lévő üzlet pedig, a korábbi tapasztalatok alapján az egykörön lévő közmű, és a patika szerű elrendezés miatt nehezen kiadható. Az ingatlan felújítása a jelenlegi piaci árak miatt nem opció. Az idei évre tervezhető magas rezsi költségek és egyéb kiadások miatt az ingatlan legjobb hasznosítási módja az értékesítés lehet. Zalaszentgrót Város Önkormányzata az ingatlan értékének meghatározására felkért egy független értékbecslőt. A 2023. március 5-én elkészült értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke **29.180.585,- Ft.**

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.

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."

Fent leírtak alapján összességben a jelenlegi gazdasági folyamatok miatt önkormányzatunk számára az ingatlan értékesítése preferálható, szemben egy részleges felújítást, vagy többletforrást igénylő minőségi felújítást követő bérbeadás útján történő hasznosítással szemben.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést a 2023. március 24-i ülésén megtárgyalta, és a 18/2023. (III.23.) valamint a 19/2023. (III.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 javaslatokat elfogadni:

**Határozati javaslatok:**

**I./**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Zalaszentgrót belterület 759/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 40 m2 nagyságú, lakás megnevezésű, természetben Zalaszentgrót, Batthyány L. u. 17. földszint 1. szám alatt található ingatlant nyilvános pályázati eljárás lefolytatásával 9.100.000.-Ft minimális áron értékesíti.

A pályázat meghirdetése a helyi újságban és a város honlapján történik.

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

**Határidő:** 2023. augusztus 31.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

**II./**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Zalaszentgrót belterület 851 helyrajzi számon nyilvántartott, 260 m2 nagyságú, Kivett lakóház, udvar, garázs megnevezésű, természetben Zalaszentgrót, Széchenyi u. 8. szám alatt található ingatlant nyilvános pályázati eljárás lefolytatásával 29.200.000.-Ft minimális áron értékesíti.

A pályázat meghirdetése a helyi újságban és a város honlapján történik.

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

**Határidő:** 2023. augusztus 31.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

**Zalaszentgrót**, 2023. március 24.

**Baracskai József**

polgármester

A határozati javaslat a törvényességi előírásnak megfelel.

**Dr. Simon Beáta**

jegyző