**Szám:** 1-3/2023.

16. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

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

**Tárgy:** Döntés Gyár utcai ingatlanokról

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete több alkalommal tárgyalta, illetve tett intézkedéseket a Gyár utca 57-61. ingatlanokat magába foglaló, külterületi, a város Integrált Városfejlesztési Stratégiájában szegregátumként azonosított lakóterület ügyében.

A több évig tartó eljárás lezárásának eredményeképpen az alábbi lakóterületi ingatlanok 1/1 tulajdoni arányban Zalaszentgrót Város Önkormányzatának tulajdonában állnak.

1. Gyár utca 57.

Hrsz: 010052/1

Hasznos alapterület: 1334 m2

Művelési ág: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

1. Gyár utca 59.

Hrsz: 010052/2

Hasznos alapterület: 1528 m2

Művelési ág: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Az ingatlanokat magába foglaló terület – a hatályos helyi építési szabályzat szerint - Lf-2 jelzésű, Falusias lakóterület besorolású; így azon lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények helyezhetők el.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának – mint erkölcsi, mind anyagi - érdeke a területek hasznosítása oly módon, hogy új szegregátum létrejöttét megakadályozza, és a jó gazda módjára a közvagyont megóvja, gyarapítsa.

Ezen ingatlanhasznosítási munka első lépéseként értékbecslés készült a tárgyi ingatlanok vonatkozásában, amely megalapozza a további lépéseket. Ennek megállapításai:

* Az ingatlanok építményeinek műszaki állapota: 35%
* Az építmények forgalmi értéke összesen: 8 346 e Ft.
* Telek forgalmi értéke: 659 e Ft.
* **Összesen: 9 006 e Ft.**
  + Gyár utca 57. tekintetében 2 795 e Ft
  + Gyár utca 59. tekintetében: 6 211 e Ft.

A fentiek alapján a tárgyi ingatlanok hasznosításának lehetséges formái:

1. **Ingatlanfejlesztés saját vagy pályázati forrásból**

Figyelembe véve a Zalaszentgrót Város Önkormányzatának működési kiadásainak 2023. évi jelentős emelkedését, az ingatlanpiaci jellemzőket, a hitelkamatok magas értékét, ill. a hazai és Uniós források körüli bizonytalanságokat, az ingatlanfejlesztés saját vagy pályázati forrásból rövid- illetve középtávon nem tűnik reálisan megvalósíthatónak.

1. **Az ingatlanok értékesítése, bontási kötelezettséggel**

A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás általános szabályairól szóló 22/2015. (XI.27.) számú önkormányzati rendelete részletesen szabályozza a vagyonhasznosítás szabályait.

A rendelet 22. §. (1) bekezdése szerint „Az önkormányzati vagyon hasznosítására és tulajdonjogának átruházására elsősorban pályáztatás keretében kerülhet sor. Az önkormányzati vagyon hasznosításáról és tulajdonjogának átruházásáról a hatáskör gyakorlója - jogszabály vagy képviselő-testületi határozat eltérő rendelkezésének hiányában - az alábbiakban meghatározott szabályok szerint dönt:

b) 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 fent leírt értékbecslés alapján az ingatlanok közül az első pályáztatás nélkül, a másik pályázati eljárás lefolytatása során értékesíthető. Tekintettel arra, hogy vételi ajánlat nem érkezett, így célszerű pályáztatás keretében megkezdeni az értékesítést.

Figyelembe véve a Képviselő-testület azon szándékát, hogy az ingatlanok fejlesztése ne eredményezze a szegregátum újbóli létrejöttét, célszerű az ingatlanok elbontásának kikötése, melyet az eladó az adásvételi szerződésben elidegenítési és terhelési tilalommal, valamint visszavásárlási jog alapításával biztosítson.

1. **Az épületek elbontása**

Az építőanyagpiacon tapasztalható árszínvonal emelkedések az új építésű ingatlanok kínálatának – és keresletének - visszaszorulását, illetve ezzel párhuzamosan a lakáscélú ingatlanok – elsősorban energetikai célú – felújítását vetítik elő. Erre való tekintettel a tárgyi ingatlanok külső befektetők általi felújítására reális esély nem mutatkozik.

A jelenleg nem lakott épületek esetében az esetlegesen visszaköltözések, illegális lakásfoglalások megakadályozása szükséges, amelyet az épületek bontásával lehet rövid távon megvalósítani.

Az érintett épületek bontása – a vonatkozó 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján – nem engedélyhez kötött tevékenység, annak megvalósítása vállalkozói jogviszony keretében, épületbontásra szakosodott építőipari céggel megvalósítható. Figyelembe véve az Önkormányzat anyagi forrásainak szűkösségét, a kivitelező kiválasztása céljából lefolytatásra kerülő ajánlattételi eljárás során célszerű előnyben részesíteni azon ajánlattevőket, akik un. „anyagárban”, tehát a kitermelésre kerülő építési anyagok (tégla, ácsszerkezet, stb.) megvásárlásával valósítják meg a bontási tevékenységet.

A fenti lehetőségek közül a 2 utóbbi ad olyan lehetőséget a Gyár utca 57. és 59. területek hasznosítására, amelyek a Képviselő-testület által megfogalmazott elvárásoknak megfelel.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést a 2023. március 23-i ülésén megtárgyalta és a 4 igen szavazattal egyhangúlag meghozott 22/2022. (III.23.) határozatában az I. számú határozati javaslat elfogadását javasolja a Képviselő-testületnek.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, majd az alábbi alternatív határozati javaslatok közül döntését meghozni szíveskedjen.

**Alternatív határozati javaslat:**

**I.**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy a Zalaszentgrót, külterület 010052/1 és 010052/2 hrsz-ú ingatlanokat nyílt pályáztatás keretében értékesítse úgy, hogy megfelelő biztosítéki rendszer kialakításával biztosítsa az ingatlanok lebontásának kötelezettségét.

A Képviselő-testület felhatalmazza Baracskai József polgármestert a pályáztatással kapcsolatos intézkedések megtételére.

**Határidő:** 2023. május 31.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

Dr. Simon Beáta jegyző

**Alternatív határozati javaslat:**

**II.**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy a Zalaszentgrót, külterület 010052/1 és 010052/2 hrsz-ú ingatlanok lebontásának tárgyában nyílt ajánlatkérési eljárást folytasson le.

A Képviselő-testület felhatalmazza Baracskai József polgármestert az ajánlatkéréssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

**Határidő:** 2023. december 31.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

Zalaszentgrót, 2023. március 24.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Baracskai József**  polgármester |

A határozati javaslat a törvényi előírásoknak megfelel.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Dr. Simon Beáta**  jegyző |