Szám: 1-6/2023.

11. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

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

**Tárgy:** Zalaszentgrót. 22223/1 hrsz-ú „Villa Negra”önkormányzati ingatlan értékesítése

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 53/2023. (IV.27) számú határozatával döntött arról, hogy a hatályos vagyonrendeletében meghatározott versenyeztetési eljárásra vonatkozó szabályok figyelembevételével, nyílt pályáztatás keretében értékesíti az alábbi forgalomlépes ingatlanját:

* Zalaszentgrót, 22223/1 hrsz-ú, zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épületként nyilvántartott ingatlan

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás általános szabályairól szóló 22/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelet, vagyis hatályos vagyonrendeletünk 11. § (1) bekezdése alapján a tulajdonjog átruházására irányuló döntést megelőzően meg kell határozni a forgalmi értéket, amely – a 9. § (2) bekezdésének a) pontja alapján – történhet az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi érték vagy 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Megnevezés | Nyilvántartási érték vagyonkataszter szerint (Ft) | Forgalmi érték ingatlan-értékbecslés szerint (Ft) | Pályázati induló ár (Ft) |
| Zalaszentgrót, 22223/1 hrsz ingatlan | 1.347.716 Ft. | 11.545.103 Ft, (kerekítve 12 millió Ft) | 5.000.000 Ft |

A forgalmi értékbecslés és a pályázati induló ár közti különbség indoklása:

A képviselő testület 53/2023. (IV.27) számú határozatára való hivatkozással fontos megjegyezni, hogy az előterjesztésben taglalt értékesítés célja nem kizárólag az egyszeri, értékesítésből származó bevétel megszerzése, hanem legalább ennyire hangsúlyosan a városban évtizedek óta működő művészeti tevékenység fenntartásának biztosítása, az ingatlanon található volt iskola épület állagának megóvása, az állagmegóvás jelen- és jövőbeli terheinek megszűntetése, a csáfordi városrész és a város turisztikai vonzerejének és az ebből származó bevételeinek növelése.

Mindezek miatt a nyertes pályázó összefoglalva a következő, itt röviden felsorolt, alul tovább részletezett feltételekkel juthat az ingatlanhoz:

* Az ingatlanon található épületet oly módon kell felújítania, vagy annak helyén olyan épületet kell létrehozni, mely szállásadásra alkalmas.
* Az ingatlanon díjmentesen biztosítani kell a művészi tevékenység fenntartásához szükséges feltételeket, úgymint az alkotótábor résztvevői számára szállás és az alkotáshoz szükséges terület díjmentes rendelkezésre bocsájtása.

A szállásbiztosítás költségeinek megértéséhez az alábbi kalkuláció adhat támpontot:

* Elszállásolandó vendégek száma: 20 fő
* Biztosítandó éjszakák száma: 26 éjszaka/fő/év
* Becsült szállásdíj: 1.270 Ft/fő/éj (a 128/2022. (XI.22.) számú képviselőtestületi határozatban a Zalaszentgrót Batthyány 15. alatti kollégium napi bruttó bérleti díjaként meghatározott díj)

Éves szállásdíj így: 660.400 Ft/év, szállásdíj az előírt fenntartási időszakban (tíz év): 6.604.000 Ft.

Ez a közel hétmillió forintos költség, amivel a városnak kellene kalkulálnia, amennyiben a művésztelep alkotóit a Batthyány úti kollégiumban kellene elhelyeznie, illetve ennek a többszörösével, mint bevételkieséssel kell számolnia a nyertes pályázónak.

A kalkulált kollégiumi szállásdíj 6.604.000 Ft, mely a nyertes pályázó által vállalandó kötelezettségvállalás értékeként a forgalmi értékbecslés összegéből leszámítva a pályázati induló árat 5.000.000 Ft összegben javasolt meghatározni.

Kiemelkedően fontosnak tartjuk továbbá az értékesítést követően létrejövő ingatlanfejlesztés építészeti minőségét, ezért az értékesítési pályázat bírálati szempontrendszere az eladási áron kívül az ingatlan hasznosítási programját, a tervezett beruházás építészeti minőségét, valamint a beruházás végrehajtására vállalt határidőt is fokozottan veszi figyelembe.

A pályázat kiírója az értékesítésre szánt területen az épített és természetes környezetbe illeszkedő, minőségi anyagokat alkalmazó fejlesztés megvalósulását, illetve az évtizedek óta a városunk kulturális életének szerves részét alkotó művészeti alkotótábor támogatását várja el a leendő tulajdonostól, ezért az előterjesztés mellékletét képező pályázati felhívásban az ingatlanok hasznosítására vonatkozóan speciális elvárásokat fogalmaztunk meg:

* Hasznosítási, fejlesztési koncepció készítése, a tervezett funkciók meghatározása.
* Építészeti vázrajz készítése, mely felvázolja az épület funkcionális alaprendjét, a telek beépítési módját, valamint látványterven keresztül szemlélteti a zöldfelület elhelyezését, valamint a tervezett épület környezeti illeszkedését, tervezett állapotát.
* Részletes projektütemterv és beruházási költségbecslés készítése.
* Nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a programterv szerinti fejlesztés megvalósítását a pályázó vállalja és a nyilatkozatában meghatározza a fejlesztés befejezésének határidejét.
* A helyi építési szabályzatban foglaltak betartása.
* A pályázat nyertese vállalja, hogy az ingatlanon található épületet oly módon újítja fel, illetve bontása után olyan új épületet hoz létre, amely szállásadásra alkalmas, illetve a meglevő épület állagmegóvásáról és a terület karbantartásáról a kivitelezést megelőző időszakban is folyamatosan gondoskodik.
* A pályázat nyertese vállalja továbbá, hogy a használatba vételi engedélytől számított tíz évig a Villa Negra Művészeti Egyesület ((Székhely: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 85., Adószám:18116186-1-13, Képviselő elnök: Lelkes Márk) által szervezett alkotótábor résztvevői számára az ingatlanon 300 m2 kültéri munkaterületet, valamint az azon felújított/létrehozott épületben évi négy egybefüggő, a nyári időszakra eső naptári hétre 20 fő számára díjmentesen szálláshelyet biztosít.
* A pályázat nyertese vállalja továbbá, hogy az építési, felújítási időszakban, illetve amennyiben az épület állaga azt megelőzően a helyi elszállásolást nem teszi lehetővé a Villa Negra Művészeti Egyesület által szervezett alkotótábor résztvevői számára az ingatlanon 300 m2 kültéri munkaterületet, valamint egyéb helyszínen évi négy egybefüggő, a nyári időszakra eső naptári hétre 20 fő számára díjmentesen szálláshelyet biztosít vagy arról gondoskodik.
* A nyertes pályázó vállalja, hogy a fent említett munkaterületen az azon elhelyezett, művészeti tevékenységhez használt nyersanyagok folyamatos tárolását biztosítja. A pontosság kedvéért, a jelenleg és a jövőben tárolt nyersanyagok nem képezik az adásvétel tárgyát.
* A pályázat nyertese a használatba vételi engedély kiadásától számított tíz évig minden évben két hét időtartamra kiállítási lehetőséget és teret biztosít a Villa Negra Művészeti Egyesület által szervezett alkotótáborban készült alkotások nyilvános bemutatására.
* A nyertes pályázó vállalja, hogy a fentiekről a Villa Negra Művészeti Egyesülettel külön szerződést köt, a fenti pontokban nem meghatározott további részleteket a szerződésben dolgozzák ki.
* A nyertes pályázó vállalja, hogy a megszerzett ingatlant az adásvételi szerződés és a jogerős használatbavételi engedély kiadása közti időszakban harmadik félnek nem értékesíti. Elidegenítési szándéka esetén Zalaszentgrót Önkormányzatának elővásárlási jogot biztosít az eredeti vételi ár nyolcvan százalékán.
* A nyertes pályázó vállalja továbbá, hogy a jogerős használatbavételi engedély kiadása utáni tíz évben az ingatlant harmadik félnek nem értékesíti. Elidegenítési szándéka esetén Zalaszentgrót Önkormányzatának elővásárlási jogot biztosít a mindkét fél által elfogadott értékbecslő által forgalmi értékbecslés alapján meghatározott forgalmi ár nyolcvan százalékán. Amennyiben az önkormányzat nem él elővásárlási jogával úgy nyertes pályázó biztosítja a Villa Negra Művészeti Egyesülettel kapcsolatban meghatározottak megvalósulását.

**Bírálati szempontrendszer:**

* megajánlott ár
* építészeti programterv
* megvalósítási határidő

A pályázati felhívás tartalmazza a bírálati szempontok súlyozását. A tulajdonjog átruházása a **legelőnyösebb ajánlatot tevő részére** történhet.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést a 2023. június 22-i ülésén megtárgyalta, az 50/2023. (VI.22.) számú határozatával elfogadta, és a Képviselő-testületnek 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 az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás általános szabályairól szóló 22/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelete szerint nyílt pályáztatás keretében, az előterjesztés 1. számú mellékletét képező ajánlattételi felhívás alapján, 5.000.000 Ft, azaz ötmillió forintos induló árral értékesíti a Zalaszentgrót, 22223/1 hrsz-ú, zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épületként nyilvántartott ingatlant.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati eljárás lefolytatására és eredményes pályázat esetén a felhívásban részletezett további hivatalos intézkedések megtételére.

**Határidő:** a pályázati eredményhirdetésre 2023. október 31.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

**Zalaszentgrót**, 2023. június 26.

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

A határozati javaslat a törvényességi előírásnak megfelel.

**Dr. Simon Beáta**

jegyző