**Szám**: 1-7/2023.

6. sz. napirendi pont

**ELŐTERJESZTÉS**

***Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének***

***2023. július 27-i rendes, nyilvános ülésére***

**Tárgy:** Döntés Gyár utcai ingatlan pályázatáról

**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 Képviselő-testület a 38/2023. (III.29) számú határozatában úgy döntött, hogy a fent leírt terület részét képező, 1/1 arányú tulajdonában álló, 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.

Emlékeztetőül a nevezett ingatlanok azonosító adatai, fennálló körülmények:

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 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.
* 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.
* Az érintett épületek bontása – a vonatkozó 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján – nem engedélyhez kötött tevékenység.

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 11. §-a rendelkezik a vagyontárgy forgalmi értékének meghatározásáról:

„(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 nem lakás célú helyiségek esetében a helyiség 10 éves bérleti díja,”

Ezen rendelkezés alapján az értékesítésre kerülő ingatlanok **minimális induló (eladási) ára 9.006 e Ft.**, amely – figyelembe véve az ingatlanpiaci kereslet visszaesését, az ingatlan állapotát, ill. a bontási kötelezettség meglétét – kiemelkedően magas összeg, így a sikeres pályáztatás lebonyolítására nagyon kicsi esély látszik.

A fent hivatkozott rendelet 24. § bekezdése bizonyos esetekben lehetőséget ad a forgalmi érték meghatározása során bizonyos kedvezmények érvényesítésére:

„(6) Az önkormányzati vagyon hasznosítására és értékesítésére vonatkozó döntés meghozatalánál a képviselő-testület elsősorban az ingatlan 11. § szerinti forgalmi értékét veszi alapul, melyből a pályázó részéről megvalósítandó, a település fejlődését biztosító beruházás, fejlesztés és kötelezettségvállalás értékéhez viszonyított értékre tekintettel a forgalmi érték 60-%-ig terjedő kedvezményt biztosíthat.”

Azt gondolom, hogy az értékesítésre kerülő ingatlanokok erősen leromlott, jelenleg lakhatásra alkalmatlan állapota által determinált elbontási kötelezettség magában is egy olyan, a város fejlődését biztosító, a településképet nagyban befolyásoló fejlesztés, amely esetében a megalapozott a fent hivatkozott jogszabályi lehetőség alkalmazása indokolt. Ezek alapján az ingatlan meghatározott minimális induló ár értékét az forgalmi érték 50 -ában, azaz 4.500.000,-Ft összegben javaslom meghatározni, és az 1. melléklet szerinti pályázati felhívás közzé tenni.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést a 2023. július 20-i ülésén megtárgyalta a 65/2023. (VII. 20.) számú határozataival elfogadta és a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, majd az alábbi döntést meghozni szíveskedjen.

**Határozati javaslat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy a Zalaszentgrót, külterület 010052/1 és 010052/2 hrsz-ú ingatlanokat nyílt pályáztatás keretében az 1. melléklet szerinti ajánlattételi felhívásban foglaltak szerint

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

**Határidő:** 2023. 08. 10.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

Dr. Simon Beáta jegyző

Zalaszentgrót, 2023. július 24.

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

A határozati javaslat a törvényi előírásoknak megfelel.

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