Szám: 1-7/2023.

7. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

***Zalaszentgrót Városi Önkormányzata Képviselő Testületének***

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

**Tárgy:** Batthyány utca 8-10. szám alatti önkormányzati ingatlan értékesítésének előkészítése

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Mint ismeretes, Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete több alkalommal is kísérletet tett a Zalaszentgrót Batthyány út 8-10 alatti ingatlan hasznosítására, ezek röviden összefoglalva az alábbiak:

* 2014-ben került kiírásra az első pályázat (72/2014. (VI. 26.) és 130/2014. (XI. 27.)), azonban a pályázatra nem érkezett jelentkező, így a projekt meghiúsult.
* 2017-ben újabb pályázatot írtunk ki (63/2017. (VI. 29.)), amelynek eredményeként sikerült beruházót találnunk, így akkor az ingatlan értékesítése megtörtént.
* 2020-ban sajnálatos módon problémák merültek fel a megvalósulás során, így a Képviselő-testület 16/2020. (I. 30.) határozatában kifejezte szándékát, hogy megfelelő határidők vállalása esetén meghosszabbítsa a megvalósítási határidőt.
* 2021-ben a beruházás továbbra sem valósult meg, annak ellenére, hogy többszöri egyeztetést folytattunk. A folyamat eredményeként a Képviselő-testület a 17/2021. (II. 15.) határozatában döntött a visszavásárlási jog gyakorlásáról, a késedelmi és meghiúsulási kötbér érvényesítéséről, valamint a nyertes pályázó által nem megfelelően alátámasztott számlák és elszámolások költségeinek visszautasításáról.
* 2021-ben (123/2021. (IX. 30.)) a visszavásárlási jog gyakorlásáról a döntés megszületett.

Fontos, itt is megjegyzendő további történések az ingatlannal kapcsolatosan:

* Az ingatlanhoz tartozó telkek összevonásra kerültek, melynek eredményeként az egy új helyrajzi számot kapott, amely jelenleg Zalaszentgrót 864/2. A Korábbi helyrajzi számok: Zalaszentgrót 866/1, 866/2, 867,868.
* Megtörtént az övezeti besorolás változása, mely jelenleg VT-6 jellel azonosított. Az övezeti besorolás részleteit a vonatkozó jogszabályok és rendeletek tartalmazzák, illetve ezen dokumentumban később részletezzük.
* Az ingatlant korábban bérlők használták, akik kiköltözése másik önkormányzati bérlakásba megtörtént.
* Az épület bontására is sor került az ingatlan területén. Az elavult és használhatatlan építmény eltávolítása az előírásoknak megfelelően megtörtént.
* Kiszabályozásra került az ingatlant délről határoló közterület (864/1 hrsz, kivett közút), mely így lehetőséget teremt a telkek szabályos és biztonságos megközelítésére.
* Az ingatlan visszavásárlása sikeresen lezajlott. Az összevont telek az önkormányzat saját tulajdonába került, melynek így 1/1 hányada a Zalaszentgrót Város Önkormányzatáé.

A szóban forgó ingatlan tehát

* Zalaszentgrót, Batthyány 8-10 alatti, Zalaszentgrót 864/2 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület besorolású, 1605 m2 területű.
* Villamos energia, gáz, víz, szennyvíz, távközlés közművekkel ellátott.

A terület övezeti besorolása Vt-6 „Településközpont terület”.

* A Helyi Építési Szabályzat rendelkezései alapján az övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül –
  + igazgatási, iroda,
  + kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  + nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,
  + hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  + kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is tartalmazhat.
* A Vt-6 jelű településközpont övezet telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai:
  + Beépítési mód : zártsorú
  + Megengedett legnagyobb beépítettség: 50%
  + Kialakítható legkisebb zöldfelület : 10%
  + Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság /utcai párkány magasság/ homlokzat- magasság: 9,0 m / 7,5 m / -
  + Oldalkert legkisebb mértéke (m) : -
  + Hátsókert szélességén ek legkisebb mérete : -
  + Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület : 20 m /500 m2
  + Terepszint alatti építés mértéke és helye : -

A 22/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelet alapján meghatározandó ingatlan ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott és 6 hónapnál nem régebbi, 2023 április 3-ai készült forgalmi értékbecslés alapján meghatározott forgalmi értékei a következők:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Megnevezés | Nyilvántartási érték vagyonkataszter szerint (nettó Ft) | Forgalmi érték ingatlan-értékbecslés szerint (nettó Ft) |
| Zalaszentgrót, Batthyány u. 8-10. szám, 864/2 hrsz. | 36.000.-Ft | **14.107.950.- Ft** |
| **Összesen:** | **36.000.-Ft** | **14.107.950.- Ft** |

Az ingatlannal kapcsolatosan megjegyzendő,

* Zalaszentgrót város látképének meghatározó főutcáján fekszik, az évek óta beépítetlenül álló terület egyértelműen rontja a városképet. Az elhanyagolt terület a város központjában található, így nem illeszkedik a város rendezett, kisvárosi és egységes hangulatához.
* Az ingatlanban rejlő kihasználatlan potenciál lehetőséget kínál egy városképbe illeszkedő épület létrehozására. A megfelelő tervezéssel és fejlesztéssel lakások és üzlethelyiségek hozhatók létre, amelyek segítenek a városközpont élénkítésében és vonzóvá teszik azt az új lakosok és vállalkozások számára.
* A város lakossága elégedetlen a foghíj telek látványával, amely hosszú ideje kihasználatlanul áll. Ez a terület nem csupán esztétikai problémát jelent, hanem nem méltó a város rendezett és vonzó környezetéhez. Az ingatlan értékesítése lehetőséget teremtene a terület rendezett és funkcionális beépítésére, ezáltal a városkép javítására és a lakosság elégedettségének növelésére.
* Az ingatlan területén helyenként balesetveszélyes állapotok alakultak ki, amelyeket főként rosszul rögzített csatornafedelek okoznak. Ez a probléma potenciális veszélyforrást jelent a járókelők számára, és sürgős intézkedést igényel. Az ingatlan értékesítése lehetőséget nyújtana az alaposabb területrendezésre és a balesetveszély megszüntetésére.
* Az ingatlan jelenlegi állapotának karbantartása nehézkes és erőforrásokat igényel az önkormányzat részéről. Az évek során a fenntartási költségek folyamatosan növekedtek. Az ingatlan értékesítése lehetőséget teremtene arra, hogy megszabaduljunk ezektől a folyamatos kiadásoktól és a költségvetést hatékonyabban használhassuk fel más fontos területek fenntartására.

Érdemes figyelmet fordítani arra is, hogy az országosan is egyre szűkülő gazdasági lehetőségek, az ingatlanpiacon érzékelhető jelenlegi és a közeljövőben várható csökkenő keresleti potenciál, városunknak az ún. Falusi CSOK kedvezményezett települései listából való ismételt kimaradása, valamint a jelenleg értékesítés alatt álló ingatlanokkal (pl Szentpéteri utcai telkek, Széchenyi utca 8.) kapcsolatos pályázati eljárások iránti „érdektelenségre tekintettel” új módszerek, megközelítések bevezetése szükséges.

A fentiek alapján javaslom, hogy a szóban forgó ingatlannal kapcsolatos pályázat kiírását megelőzően valósuljon meg egy marketing és piaci validációs folyamat, melyekből képet kaphatunk a várható értékesítés lehetőségéről, az elvárható piaci árról, az egyes piaci szereplők felmérhető igényeiről, a lehetséges befektetők befektetési hajlandóságairól és elvárásairól.

A fentiek alapján szükségesnek tartom az ingatlan értékesítési folyamat előkészítésének megkezdését melynek tervezett főbb lépései:

1. Értékesítést támogató marketing anyag összeállítása
2. Potenciális befektetők célzott megkeresése és előkészítő tárgyalások lebonyolítása
3. Piaci validáció

Az ingatlan értékesítésével továbbra is a városközpont, ezen belül a Batthyány utca déli oldalának megújítása, revitalizációja tervezett. Kiemelkedően fontosnak tartom az értékesítést követően létrejövő ingatlanfejlesztés építészeti minőségét, ezért az értékesítési pályázat bírálati szempontrendszere az eladási áron kívül a tömb hasznosítási programja, a tervezett beruházás építészeti minősége, valamint a beruházás végrehajtására vállalt határidő.

Az értékesítésre szánt területen a történelmi városszerkezetbe illeszkedő, kisvárosi hangulatot, a környező beépítés visszafogottságát megtartó, minőségi anyagokat alkalmazó fejlesztés megvalósulását kell megkövetelni a leendő tulajdonostól.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést a 2023. július 20-i ülésén megtárgyalta, a 66/2023. (VII. 20.) 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 változatlanul támogatja a Zalaszentgrót, Batthyány u 8-10 szám alatti, 864/2 helyrajzi számú ingatlan értékesítését, melynek előkészítéséhez szükséges, az értékesítést támogató marketing anyag összeállításával, potenciális befektetők célzott megkeresésével és előkészítő tárgyalások lebonyolításával, valamit a piaci validáció elvégzésével egyetért.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Baracskai József polgármestert, hogy értékesítés előkészítéséhez szükséges felméréseket és megkereséseket megtegye, valamint a tárgyalásokat lefolytassa.

**Határidő:** 2024. február 29.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

**Zalaszentgrót**, 2023 július 24.

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

A határozati javaslat a törvényességi előírásnak megfelel.

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