Szám: 1-8/2023.

14. sz. napirendi pont anyaga

**Előterjesztés**

**A Zalaszentgrót Városi Önkormányzat Képviselő-testületének**

**2023. szeptember 28-i rendes, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** A Zalaszentgrót 040004/1 helyrajzi szám alatti ingatlan értékesítése

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Hivatalunkat vételi szándékkal kereste meg a Zalaszentgrót 040004/1 helyrajzi szám alatti ingatlan (közismerten zalaudvarnoki sportpálya) jelenlegi bérlője.

Az ingatlant jelenleg kutyakiképzés céljára hasznosítják, a vételi szándék hátterében az áll, hogy a pálya további fejlesztését tervezik, mely mintegy 10.000.000 Ft befektetést igényel. Ezt a befektetést egy olyan területen szeretnék megvalósítani, ahol hosszú távon tervezhetnek és amit biztonságosan, kiszámíthatóan fejleszthetnek.

A jelenlegi bérlő elmondása szerint nemzetközi és hazai szinten is nagy léptékben fejlődik a kutyakiképzés és egyre nagyobb igényt támasztanak a kutyázás kulturált környezete és a megfelelő technológiák megléte iránt.

Jelenlegi ügyfeleik nagyon vonzónak találják többek között azt, hogy rendelkeznek egy 120 X 60 méteres bekerített területtel, mely épp oly fontos, mint a lehetőség, hogy kulturált klubhelyiségben sajátíthassák el modern szemléltető eszközökön keresztül az elméleti anyagot is.

Lassan 1 éve kezdtek online edukációs tartalmak előállításával foglalkozni. Arról számoltak be, hogy ebből kifolyólag tovább nőtt az igény, hogy minél többen látogassanak el hozzájuk. A kutyaiskola híre már a határokon túlra is eljutott, ezért kiemelt rendezvényeikre nem ritka, hogy több száz kilométerről érkeznek a tanulni vágyók, akik a környező településeken szállnak meg, erősítve ezzel a helyi turizmust is.

A bérlő szerint a helyi és környékbeli tanulni vágyók is növekvő számban veszik igénybe szolgáltatásukat. Szolgálati kutyákon szerzett tapasztalataikra építve sok olyan kutyásnak segítenek, ahol az ebeket már szándékukban állt elaltatni, mert nem tudták megoldani az agresszív viselkedés problémáját.

A bérlő elmondása szerint ahhoz, hogy a hozzájuk érkezőknek magasabb színvonalon tudjanak oktatást biztosítani, feltétlenül szükségessé vált egy fedett, szélvédett, legalább 200 nm alapterületű csarnok építése.

Ezen felül fejleszteni szeretnék a villany hálózatot és a pálya köré térvilágítás beszerzését is szükségesnek tartják. Hosszú távú elképzeléseik közé tartozik egy a megyében egyedülálló kutyapanzió kialakítása is. Összességében tehát szeretnének egy olyan központot létrehozni, mely a dunántúli régióban egyedülálló lenne.

Terveik között szerepel, hogy a helyi lakosoknak jelentős kedvezményt nyújtsanak szolgáltatásaik igénybevétele esetén.

A terület adottságait kihasználva továbbra is alkalmas maradhat helyi sportrendezvények, illetve egyéb kulturális rendezvények megtartására is.

Az ingatlanon – annak ellenére, hogy ezek feltételei évek óta folyamatosan fennállnak, illetve a bérlő ezt a lehetőséget többször felajánlotta az érintetteknek - nem folyik közösségi sporttevékenység.

A bérlő elmondása és ezzel összhangban benyújtott kimutatása szerint a bérleti időszakban 2,4 millió forint beruházást eszközölt, az ingatlan karbantartására évente 600.00 forintot fordított.

Városunk stratégiai célja a város turisztikai vonzerejének folyamatosan emelése, mely célt egyértelműen szolgálhat a fent vázolt fejlesztési programterv. Nem kívánjuk kizárni ugyanakkor, hogy más, hasonlóan építő jellegű hasznosulás is versenyezhessen az ingatlanért, ezért javaslom egy nyílt pályázati eljárás lefolytatását, melynek megítélési szempontrendszerében figyelembe kell venni az:

* Ajánlott vételárat,
* Fejlesztési koncepciót,
* Megvalósítási határidőt.

**Helyzetelemzés:**

Az ingatlan nyilvántartás szerint az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló ingatlan „Kivett sporttelep” megjelölésű. A telek területe 1,3498 hektár. A területen található épület hozzávetőleg 30 m2 alapterületű.

A területet korábban Zalaudvarnok városrész sportcélokra hasznosította, az utóbbi években ilyen jellegű tevékenység nem folyt.

Az ingatlant a jelenlegi bérlő huzamosabb ideje folyamatosan bérli, azt kutyakiképzésre hasznosítja, illetve azon folyamatosan beruházásokat és karbantartásokat végzett.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 8/2013. (III. 28.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 9. § (1) bekezdése alapján a tulajdonjog átruházására irányuló döntést megelőzően meg kell határozni a forgalmi értéket, amely – a Rendelet 9. § (2) bekezdésének a) pontja alapján – történhet az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi érték alapján vagy ingatlan értékbecsléssel.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Megnevezés | Nyilvántartási érték vagyonkataszter szerint (Ft) | Forgalmi érték ingatlan-értékbecslés szerint (Ft) | Pályázati induló ár (Ft) |
| Zalaszentgrót, 040004/1 hrsz ingatlan | Bruttó 1.921.158 Ft | Bruttó 7.800.000 Ft | Bruttó 7.800.000 Ft |

**Összegzés:**

Az ingatlan eredeti céljaira huzamosabb ideje nem hasznosul, azt a bérlő a bérleti időszak alatt folyamatosan karbantartotta, illetve azon beruházásokat eszközölt. A bérleti időszakban prosperáló, városunk turisztikai vonzerejét növelő szolgáltatást alapozott meg és futtatott fel, mely további növekedéséhez további beruházások szükségesek. Az elmaradó beruházások könnyen a további növekedés gátjává válhatnak.

Ezen, tízmilliós nagyságrendű beruházásokra Városunk Önkormányzatának jelenleg nincs forrása, vonatkozó pályázati lehetőségek nem ismertek.

A Rendelet 10. § (1) pontja érelmében az önkormányzat vagyona felett a tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja. A Rendelet 23. § (1) bekezdés alapján a vagyon hasznosítására és tulajdonjogának átruházására elsősorban pályáztatás keretében kerülhet sor.

A fentiekre hivatkozva javaslom az ingatlan pályázati kiírással történő értékesítését.

A pályázat meghirdetése a helyi televízióban és újságban, valamint a város honlapján történjen.

A tulajdonjog átruházása a **legelőnyösebb ajánlatot tevő részére** történhet.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést a 2023. szeptember 21-i ülésén megtárgyalta, a 71/2023. (IX.21.) számú határozatával elfogadta, és a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a fogadja el az alábbi határozati javaslatot:

**Határozati javaslat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a kizárólagos tulajdonában lévő Zalaszentgrót 040004/1, 1,3498 ha nagyságú, „Kivett sporttelep” nyílt pályáztatás útján történő értékesítésével egyetért.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítés előkészítésére, valamint a részletes feltételeket tartalmazó pályázati felhívás tervezetének előterjesztésére.

**Határidő:** 2023. november 20.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

**Zalaszentgrót**, 2023. szeptember 25.

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

A határozati javaslat a törvényességi előírásnak megfelel.

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