Szám: 1-4/2024.

10. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2024. március 28-i rendes, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Zalaszentgrót 010308/3 hrsz-ú „Kavicsbánya”önkormányzati ingatlan értékesítése

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 92/2023. (V.25.) számú képviselő-testületi határozatában kijelentette, hogy Zalaszentgrót városa fontosnak tartja az értékeire alapozott, minőségi turizmus meghonosítását. Fontos megjegyezni, hogy a turizmusban új trendek jelentek meg. Egyre hangsúlyosabbá vált a minőségi, természetközeli élményt nyújtó szolgáltatások iránti igény.

A Szent Gróth Termálfürdő közelében fekvő bányatavak és az azokat övező területek kifejezetten alkalmasak ezen igényeknek megfelelő turisztikai létesítmények, illetve szálláshelyek kialakítására. Fekvése és a közelben található fürdő miatt az ingatlan értékes, számos turisztikai lehetőséget kínál.

Ugyanezen határozatában Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a

* 010308/3 hrsz. 2,5567 ha területű kivett bánya-tó besorolású,
* 010308/5 hrsz. 2,8960 ha területű kivett bánya-tó besorolású,
* 010313/7 hrsz. 5,8317 ha területű kivett bánya-tó besorolású,
* 010311/13 hrsz. 0,6497 ha területű kivett bánya-tó besorolású,

területek által lehatárolt egységet kiemelt turisztikai fejlesztési területté nyilvánítja és további hasznosításának lehetőségét komplex hasznosítási terv és beruházási koncepció elfogadása esetén biztosítja.

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 120/2018. (XI.29) számú képviselő-testületi határozatában döntött arról, hogy a kizárólagos tulajdonában lévő

- Zalaszentgrót 010121 hrsz.-ú halastó,

- Zalaszentgrót 010122 hrsz.-ú halastó, nádas,

- Zalaszentgrót 010077/1 hrsz.-ú halastó,

- Zalaszentgrót 010078/1 hrsz.-ú halastó,

- Zalaszentgrót 010308/3 hrsz.-ú kivett bányató,

- Zalaszentgrót 010308/5 hrsz.-ú kivett bányató,

- Zalaszentgrót 010313/7 hrsz.-ú kivett bányató

10 év határozott időtartamú, 2019. január 01-jétől 2028. december 31-ig tartó haszonbérlete tárgyában szerződét kötött a Zalaszentgróti Horgászegyesülettel.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 184/2023. (XII. 20.) számú határozatával döntött arról, hogy a hatályos vagyonrendeletében meghatározott versenyeztetési eljárásra vonatkozó szabályok figyelembevételével, nyílt pályáztatás keretében értékesíti az alábbi forgalomképes ingatlanját:

* Zalaszentgrót, 010308/3 hrsz-ú, kivett Bánya-tóként nyilvántartott ingatlan

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás általános szabályairól szóló 22/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 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.

A területre vonatkozóan 2023. november 15-én forgalmi értékbecslés történt, mely az ingatlant nehezen forgalomképesként jellemezte, tekintettel annak elhelyezkedésére, kialakítására, illetve hogy az Natura 2000-es besorolás alá esik, valamint hogy a bányatónak nincs természetes vízutánpótlása, melyek összeségében nehezítik, korlátozzák a befektetési és egyéb hasznosítási lehetőségeket. Forgalmi értékét 16.132.777 Ft-ban, kerekítve 16.000.000 Ft, azaz tizenhatmillió forintban határozta meg.

A bányatavat a vagyonkataszter 0 Forint értéken tartja nyilván.

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 184/2023. (XII. 20.) számú határozatában a pályázati induló árat 16.000.000 Ft, azaz tizenhat-millió forintban határozta meg.

Összefoglalva:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Megnevezés | Nyilvántartási érték vagyonkataszter szerint (Ft) | Forgalmi érték ingatlan-értékbecslés szerint (Ft) | Pályázati induló ár (Ft) |
| Zalaszentgrót, 010308/3 hrsz ingatlan | 0 Ft. | 16.132.777 Ft, (kerekítve 16 millió Ft) | 16.000.000 Ft |

**Az ingatlan leírása:**

Az ingatlan fekvése: külterület

Helyrajzi szám: 010308/3.

Jellege: Kivett bányató

Hasznos alapterülete: 25 567 m2

Területi besorolása: Má-4, R:19189

Tulajdonos: Zalaszentgrót Város Önkormányzata

Tulajdoni hányad: 1/1

Az ingatlan a település külterületi részén található. Az ingatlan nyitott, megközelíthetősége több oldalról is lehetséges, jelenleg horgásztóként funkcionál, környezetében mezőgazdasági területek találhatóak.

Önálló közmű-bekötésekkel (víz, villany, gáz, csatorna) nem rendelkezik.

A Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága szakhatósági tájékoztatása hangsúlyozza, hogy bár az ingatlan Natura 2000 terület, nem számít helyi vagy országos jelentőségű védett természeti területnek. Ezen területeken végzett tevékenységek esetén a természetvédelmi és tájképvédelmi szabályozásokat figyelembe kell venni, amelyek magukban foglalják az engedélyezési folyamatokat és a környezetvédelmi előírásokat.

**Pályázati feltételek**

Fontos megjegyezni, hogy az előterjesztésben taglalt értékesítés célja nem kizárólag az egyszeri értékesítésből származó bevétel megszerzése, hanem legalább ennyire hangsúlyosan a város turisztikai vonzerejének és az idegenforgalomból származó bevételeinek növelése.

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

* Az ingatlanon legalább 6, legfeljebb 10 db, 2-4 fő befogadására alkalmas, egyenként 100 m2 alapterületet nem meghaladó természetközeli szálláshelyet kell létesíteni.
* A területre vonatkozó minden szabályozást, különösen a Natura 2000 területekre vonatkozó szabályozásokat be kell tartani.
* A beruházás előkészítése, végrehajtása és fenntartása során törekedni kell a lehető legkisebb környezeti terhelésre.
* A beruházásnak 2026 december 31-ig meg kell valósulnia.

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, a környezetterhelés mértékét, valamint a beruházás végrehajtására vállalt határidőt is fokozottan veszi figyelembe.

A pályázat kiírója az értékesítésre szánt területen a természetes környezetbe illeszkedő, minőségi anyagokat alkalmazó, progresszív és környezettudatos fejlesztés megvalósulását 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 program és vázrajz készítése, mely felvázolja az épületek funkcionális alaprendjét, a telek beépítési módját, valamint látványterven keresztül szemlélteti az épületek elhelyezését, valamint a tervezett épületek környezeti illeszkedését, tervezett állapotát.
* Részletes projektütemterv és beruházási költségbecslés készítése legalább az alábbi bontásban, amennyiben a beruházás több ütemben történik, azok megjelenítésével:
  + Engedélyes terv
  + Építési engedély
  + Építés megkezdése
  + Szerkezetkész állapot
  + Használatbavételi engedély
* Nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a fejlesztési koncepció, az építészeti program és a projektütemterv szerinti fejlesztés megvalósítását a pályázó vállalja.
* A helyi építési szabályzatban, illetve a Natura 2000 területekre vonatkozó szabályozásokban foglaltak betartása.
* A pályázat nyertese vállalja, hogy az ingatlanon található épületeteket oly módon hozza létre, amelyek szállásadásra alkalmasak.
* A terület karbantartásáról, mint annak rendszeres tisztítása, zöldfelület fenntartása a kivitelezést megelőző időszakban a Natura 2000 területekre vonatkozó szabályozások betartása mellett folyamatosan gondoskodik.
* 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.
* A nyertes pályázó vállalja azt is, hogy (amennyiben pályázó erre egyébként is köteles) a megvalósulás előtt Építési Ütemtervet készít, a kivitelezés során építési naplót vezet, melyekbe az önkormányzat számára betekintési lehetőség biztosít.

**Bírálati szempontrendszer:**

* megajánlott ár
* építészeti program
* környezetterhelés mértéke a beruházás és a fenntartás során
* megvalósítási határidő

A pályázati felhívás tartalmazza a bírálati szempontok súlyozását. A pályázati bírálati módszere az összességében legelőnyösebb ajánlat.

**Biztosítékrendszer**:

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete 184/2023. (XII. 20.) számú határozatában előírta a kötelezettségvállalások megvalósítása érdekében elengedhetetlen biztosítékrendszer kialakítását is.

Ezek, különösen az egyes mérföldkövekhez rendelt visszavásárlási jog (annak definíciója, feltételei, a visszavásárlási ár, a pályázó által viselendő értéknövekedés kockázata), valamint a  
mérföldkövek késedelmes teljesítése esetén érvényesítendő kötbér, illetve meghiúsulási kötbér melyek részletesen az adásvételi szerződésesben kerülnek kidolgozásra.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést a 2024. -i ülésén megtárgyalta, a 8/2024. (III. 21.) 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 a Zalaszentgróti Horgászegyesülettel kötött Haszonbérleti Szerződést módosítja, oly módon, hogy sikeres pályázat esetén a Zalaszentgrót 010078/1 hrsz.-ú halastó vonatkozó

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 92/2023 (V.25.) számú képviselő-testületi határozat módosítása mellett 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, 16.000.000 Ft, azaz tizenhat-millió forintos induló árral értékesíti a Zalaszentgrót, 010308/3 hrsz-ú, kivett Bánya-tóként nyilvántartott ingatlant.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati eljárás lefolytatására és eredményes pályázat esetén a felhívásban részletezett további hivatalos intézkedések megtételére, illetve a Zalaszentgróti Horgászegyesülettel kötött Haszonbérleti Szerződés módosítására.

**Határidő:** a pályázati eredményhirdetésre 2024. május 31.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

**Zalaszentgrót**, 2024. március 25

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

A határozati javaslat a törvényességi előírásnak megfelel.

**Dr. Simon Beáta**

jegyző