Szám: 1-7/2014. 23. sz. napirendi pont anyaga

**Előterjesztés**

A Zalaszentgrót Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2014. június 26-i nyilvános, rendes ülésére

**Tárgy:** Batthyány u. 8 - 10. szám alatti ingatlanok hasznosításának meghatározása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Lántzky Kornélia (8790 Zalaszentgrót, Dózsa Gy. u. 22.) kérelemmel fordult a Képviselő-testülethez, hogy járuljon hozzá az Önkormányzat tulajdonában álló Zalaszentgrót, Batthyány u. 8. szám alatti ingatlan eladásához.

A Batthyány u. 8. és a 10. szám alatti ingatlan is az Önkormányzat tulajdonában áll, melyek lakásokat és üzlethelyiségeket is magukban foglalnak, ezért megvizsgáltuk mindkét ingatlan értékesítési lehetőségét, melyhez ingatlanforgalmi szakértői véleményt is készíttettünk.

**Helyzetelemzés:**

1. **Zalaszentgrót, Batthyány u. 8. szám alatti, 866/1 hrsz.-ú ingatlan**

Az ingatlan nyilvántartás szerint a belterületi ingatlan kivett lakóház, udvar, gazdasági épület. A telek területe 602 m2. Az épületben egy 79,4 m2 alapterületű bérlakás és egy 76,8 m2 alapterületű üzlet található.

Az épület 1920 körül épült. A tartó falazata 80 cm vtg. téglából készült, fa födémszerkezetű, állószékes fedélszerkezetű. A nyílászárók fa szerkezetűek.

Az ingatlan elektromos áram, víz, csatorna, gáz közművel ellátott.

Az épület műszaki állapota elégtelennek mondható. A falon mutatkozó repedések az alap süllyedésére utalnak, a felvizesedett falak szigetelés hiányát mutatják. A nyílászárók részben korhadtak. A tetőszerkezet erősen korhadt, az oromrésze nincs lezárva, cseréphullás veszélye áll fenn. A padozat megsüllyedt, ami egyrészt a nem megfelelő csapadékvíz elvezetésnek, másrészt a régi pince nem szakszerű feltöltésének köszönhető. A homlokzat erősen leromlott. A hozzá tartozó udvar gondozatlan. Az üzlet állapotán nagymértékben ront, hogy jelenleg nem használja senki, télen nem volt fűtve, nincs szellőztetve.

A lakásban hatályos bérleti szerződéssel egy család lakik. A lakbérekről és helyiségek bérleti díjáról szóló 35/2013. (XII. 20.) számú képviselő-testületi rendelet alapján az Önkormányzathoz befolyó éves bérleti díj 208.320 Ft.

Az üzlethelyiségnek 2012.01.01. óta nincsen bérlője. A 165/2013. (XII. 19.) számú képviselő-testületi határozat alapján az üzlethelyiségek bérleti díja 17.270,- Ft/m2/év+ÁFA lenne, ami éves szinten 1.326.336,- Ft + ÁFA bevételt jelentene, vagyis - tekintettel az épület állagára - irreálisnak mondható.

Ahhoz, hogy kiadható állapotba kerüljön, jelentős anyagi ráfordításra van szükség vagy az önkormányzat, vagy a leendő bérlő részéről. Emiatt is döntött a kérelmező a megvásárlás mellett.

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.

A fenti ingatlan vonatkozásában az ingatlanvagyon-kataszterben a földterület értéke 421.000 Ft, az épület értékcsökkentéssel csökkentett értéke 36.010 Ft, összesen 457.010 Ft.

A 2014. márciusában készült ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján az ingatlan forgalmi értéke bruttó 2.768.600,- Ft.

1. **Zalaszentgrót, Batthyány u. 10. szám alatti, 867 hrsz.-ú ingatlan**

Az ingatlan nyilvántartás szerint a belterületi ingatlan kivett lakóház, udvar, gazdasági épület.

A telek területe 845 m2.

Az épület 1920 körül épült. A tartó falazata 80 cm vtg. téglából készült, fa födémszerkezetű, állószékes fedélszerkezetű. A nyílászárók fa szerkezetűek.

Az ingatlan elektromos áram, víz, csatorna, gáz közművel ellátott.

Ezen épület műszaki állapota is elégtelennek mondható. A falon mutatkozó repedések az alap süllyedésére utalnak, a felvizesedett falak szigetelés hiányát mutatják. A nyílászárók részben még az eredeti beépítésűek. Az épület több részén a fal és a födém elvált. A probléma csak elbontással és újraépítéssel oldható meg. A tetőszerkezet részben korhadt, funkcióját csak ideig-óráig tölti be. A héjazat cserepei elcsúsztak, nyílások mutatkoznak, emiatt beázási foltok vannak a lakásokban és az üzletben egyaránt. Az egész tetőszerkezet cseréje indokolt. A padozat helyenként megsüllyedt. A csapadékvíz a ház alá van vezetve, amely idővel süllyedést okoz, illetve már okozott. A már lebontott épületek veszélyes falomlással járhatnak. Az üzlet belső burkolása a valós állapotokat csak elfedi, de nem oldja meg.

Az ingatlanvagyon-kataszterünkben az épület 4 db lakást tartalmaz összesen 191 m2 területtel és 1 db nem lakás célú helyiséget 102 m2 területtel.

Az időközbeni átalakítások miatt jelenleg az épületben 6 lakás van. A 3 kiadott bérlakásból befolyó éves bérleti díj 316.152 Ft. Van még 3 lakás, amelyek nem kerültek kiadásra. Korábban a részleges felújításuk elkezdődött, de nem fejeződött be. Vészhelyzetben szükséglakásként funkcionálhatnak. Az üzlethelyiséget jelenleg a 7 mérföld M.SZ.GY. Nonprofit Kft (8835 Fityeháza, Szent I. tér 2.) bérli kedvezményes bérleti díjjal, évi 413.520 Ft összegben.

A telken található egy 36 m2 alapterületű tárolóépület is.

A fenti ingatlan vonatkozásában az ingatlanvagyon-kataszterben a földterület értéke 592.000 Ft, az épület értékcsökkentéssel csökkentett értéke 227.536 Ft, összesen 819.536 Ft.

2014. júniusában készült ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján az ingatlan forgalmi értéke bruttó 4.450.090 Ft.

1. **Zalaszentgrót, 866/2 hrsz-ú ingatlan**

A Batthyány u. 8. szám alatti ingatlan és a Malom köz által határolt területen fekszik.

Az ingatlan nyilvántartás szerint a belterületi ingatlan kivett gazdasági épület, az ingatlanvagyon-kataszterünk szerint és a valóságban is beépítetlen terület.

A telek területe 232 m2.

Az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterben a földterület értéke 95.000 Ft.

A mellékelt térképen is látható, hogy a telkek szabdalt alaprajza miatt az értékesítésük együtt célszerű.

**Rendezési tervnek való megfelelés:**

Zalaszentgrót város véleményezési szakaszában lévő településrendezési terve kiemelt figyelmet szentel egyes útszakaszok utcakép védelmének. Ide tartozik a Batthyány utca déli oldala, valamint a Malom és Széchenyi utcák között. Az erre vonatkozó szabályozást a helyi építési szabályzat építészeti értékek helyi védelme című fejezete fogja tartalmazni.

Az utcakép védelemmel érintett területen

* meg kell őrizni a település jellegzetes szerkezetét, telekrendszerét, az utca vonalvezetését
* a meglévő épületeket egymással összehangoltan, a jellegzetes városkép egységes megjelenését biztosító módon kell fenntartani, felújítani, bővíteni, illetve átalakítani. Ennek során az épületek fő tömeg- és tetőformája, külső homlokzata, az alkalmazott anyagok, azok színe, felületképzése követendő
* az új épületek tömegarányait, párkánymagasságát, tetőhajlásszögét, formáját, héjazat anyagát stb. a környezetében lévő épületekhez harmonikusan illeszkedve kell meghatározni

Az épületek értékesítése esetén fokozott figyelmet kell fordítani a fentiek betartatására.

**Bérlők elhelyezése:**

A fenti ingatlanok értékesítése esetén megoldandó feladat a bérlők elhelyezése.

A lakásgazdálkodási tervünk tartalmazza az üresen álló bérlakásainkat, melyeket az Önkormányzat felajánlhat részükre.

Hosszabb távon gondolkodva, az ingatlanok eladásából befolyt összegből megkezdhető lenne a volt Szakmunkásképző épületében a „Fecske lakások” kialakítása.

**Összegzés:**

Az épületek részletes műszaki paramétereinek ismeretében kétséget kizáróan megállapítható, hogy azok gazdaságos felújítása nem lehetséges. Félő, hogy a Járási Építésügyi Hivatal Építésfelügyelete - tekintettel az épületek leromlott műszaki állapotára - jókarbantartási, vagy akár bontási kötelezettséget ír elő az Önkormányzat részére, mint azt tette a Malom köz 2. alatti ingatlanunk esetében is.

A meglévő épületek szakszerű felújításával illetve újak építésével Zalaszentgrót „Fő utcája” tovább szépülhetne, az ingatlanok új funkciókkal bővülhetnének. A kulturáltabb városközpont élhetőbbé teszi a várost, turistákat, vállalkozókat, befektetőket is vonzhat, ami lehetővé tenné a gazdaság élénkülését is.

Ekkora mérvű beruházásra a városnak nincs anyagi forrása, pályázati lehetőségek sem ismertek.

A fentiekre hivatkozva javaslom a két lakótömb értékesítését.

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.

Javaslom, hogy az Önkormányzat nyílt pályáztatást folytasson le a Batthyány u. 8. és 10. alatti lakótömb – beleértve az üres ingatlanokat is – értékesítésére a Rendelet versenyeztetési eljárásra vonatkozó szabályainak megfelelően.

A pályázati kiírásban kiemelt figyelmet kell fordítani

* a helyi építési szabályzatban foglaltak betartatására
* a ingatlan rendeltetésének meghatározására
* bontás esetén a beépítési kötelezettség előírására

A pályázati induló ár megállapításánál tekintettel kell lenni arra, hogy mekkora költséget jelentene az Önkormányzat részére az épületek elbontása.

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 2014. június 19-i ülésén megtárgyalta, a 42/2014. (VI.19.) 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 Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 8/2013. (III. 28.) önkormányzati rendeletben meghatározott versenyeztetési eljárásra vonatkozó szabályok figyelembevételével, nyílt pályáztatás keretében értékesíti az alábbi forgalomlépes ingatlanjait:

* Zalaszentgrót, Batthyány u. 8. szám, 866/1 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épületként nyilvántartott ingatlan
* Zalaszentgrót, Batthyány u. 10. szám, 867 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épületként nyilvántartott ingatlan
* Zalaszentgrót, 866/2 helyrajzi számú, kivett gazdasági épületként nyilvántartott ingatlan

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

**Határidő:** Kérelmező értesítése: 2014. július 10.

Értékesítés előkészítése: 2014. december 31.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

**Zalaszentgrót**, 2014. június 11.

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

A határozati javaslat a törvényességi előírásnak megfelel.

**Dr. Simon Beáta**

jegyző