



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2021. október 28-ai soron következő ülésére

Tárgy:

Vagyonhasznosítási ügyek

Előterjesztő:

.....
Nagy Bálint
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

.....
Jámbor Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:

.....
Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

8360 Keszthely, Széchenyi u. 6. szám alatti ingatlan hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 192/2020. (VI. 25.) sz. képviselő-testületi határozatával elfogadott ingatlangazdálkodási koncepció (továbbiakban Ingatlangazdálkodási Koncepció) II/C. melléklet 3. pontjában feladatként került meghatározásra a jogi környezet áttekintését, helyi építési szabályzat módosítása szükségességének felülvizsgálatát követően a Keszthely, 1049 hrsz-ú 1703 m² területű, Keszthely, Széchenyi u. 6. sz. alatt található, hat lakóegységet magába foglaló, jelenleg üresen álló ingatlan hasznosításra előkészítése. (1. sz. melléklet – Tulajdoni lap, térképmásolat)

Az előkészítés folyamatában áttekintésre került a kérdéses terület szabályozási terve, valamint felmerült a VÜZ Nonprofit Kft. megbízásából a Forma Tervező és Fővállalkozó Zrt. (8360 Keszthely, Rákóczi u. 3.) által készített tömb-rehabilitáció tanulmányterve. Mindkettő azt az elgondolást fogalmazza meg, hogy a Széchenyi utca és az Iskola utca közötti átjárás biztosításával, a jelenleg elhanyagolt, kihasználatlan területek beépítését követően megvalósulhat egy, a kor igényeinek megfelelő belvárosi lakásokkal vegyes parkoló övezet. A tanulmányterv mélygarázs megépítésével számolt, amit a bemutatások során a befektetők mindegyike rendkívül drágának ítélt, és még a jelen piaci viszonyok között sem tartotta gazdaságosan megvalósíthatónak. (2. sz. melléklet – Szabályozási terv kivonat, 3. sz. melléklet – Rehabilitációs tanulmányterv)

A potenciális befektetőkkel folytatott egyeztetések során szükségessé vált annak tisztázása, hogy az épülettömb belsejében rendelkezésre álló önkormányzati tulajdonú terület milyen beépítési megoldással tudja biztosítani egy potenciális befektető által elvárható megtérülést biztosító beépítést, ezzel párhuzamosan a belváros égető parkolási gondjainak enyhítését. Ennek jegyében került megbízásra Horváth Zoltán tervező a tömbbelső egy lehetséges beépítési vázlattervének elkészítésére, mely 42 lakás építésével 80 parkolóhely kialakítására adott megoldást úgy, hogy a Széchenyi és az Iskola utca közötti szinteltérés kihasználásával, valamint a beépítési terület egy szintbe hozásával megmaradhat a jelenlegi Iskola utcai parkoló is. (4. sz. melléklet – Beépítési vázrajz)

A tömb-rehabilitáció első, Széchenyi u. 6. sz. alatti ingatlan felől történő megindításának akadályát képezi a Széchenyi u. 6. sz. alatti ingatlan szabálytalan alakja, melyet a Kossuth Lajos u. 41. sz. ingatlan területéből lenne indokolt kiegészíteni. A kiegészítés lehetőséget biztosít az önkormányzat azon céljának eléréséhez, hogy a két utca közötti átjárhatóság megvalósuljon. (5. sz. melléklet – Tervezett telekalakítás)

A telekalakítási eljárás megindításának feltétele a Kossuth Lajos u. 43. sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan bérlői által használt tárolók kiürítése és elbontása, melynek lebonyolítása folyamatban van.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény által az új lakások építésénél a jogalkotó által biztosított kedvező adózási feltételek korlátozott időtartamára tekintettel indokolt a hasznosítás folyamatának mielőbbi megindítása, ezért javaslom a Széchenyi u. 6. sz. alatti ingatlan értékesítésére pályázat kiírását. A feltételek között szerepelnie kell annak, hogy a vevőnek biztosítani kell a két utca közötti átjárást, továbbá a telekalakítás során a 424 m² teleknagysággal kiegészített ingatlanon megépítendő funkcióból adódó parkolók számán felül

további 10 parkolóhelyet a szükséges megvilágítással és csapadékvíz-elvezetéssel köteles létesíteni és az önkormányzat számára hasznosításra átadni.

Az önkormányzat célja az, hogy a parkolók a két utca közötti átjárás ne csak a megépítendő ingatlanok tulajdonosai és használói számára legyen biztosított, ezért ennek elérése érdekében garanciákat kell beépíteni a konstrukcióba. Ennek érdekében a meghirdetés feltételei között szerepelnie kell annak, hogy a vevő vállalja az ingatlan építményekkel nem érintett terület megnyitását a közforgalom számára. Ez vélhetően egybeesik a befektetői igényekkel is, tekintettel arra, hogy a megalapításra kerülő társasházakkal nem érintett terület rész fenntartása, megvilágítása a beruházó feladata marad, ami hosszú távon nem előnyös a számára.

A feltételek teljesülésének biztosítása érdekében javaslom az önkormányzat számára vételi jog alapítását az építményekkel nem érintett területekre a vételár összegeként egy jelképes összeg - 100.000,- Ft - meghatározásával, a beépített területekre úszótelek (telkek) kialakításának kötelezettségével.

Az önkormányzat megbízásában álló Multi Mobility Immobile Bt. képviselőjében eljáró Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő a 2020. december 21-én elkészített szakvéleményében az ingatlan értékét 70.174.000,- Ft-ban, ebből a telkek fajlagos értékét 17.657,-Ft/m²-ben határozta meg.

A lejárt érvényességű értékbecslés 2021. szeptember 8-án kelt felülvizsgálatakor az ingatlan értékét az építőanyagok áremelkedésének negatív hatása miatt kizárólag az összehasonlító adatokra alapítva 61.292.000,-Ft-ban határozta meg, a telkek fajlagos értékében változást nem állapított meg. (6. sz. melléklet - Szakértői vélemények)

A fent leírtakra figyelemmel javaslom a Széchenyi u. 6. sz. alatti ingatlan tulajdonjog átruházásával, pályázat útján történő hasznosítását, induló vételárként - a szakértői véleményben leírtakat elismerve, de el nem fogadva - a magasabb értéket alapul véve, kerekítve 70.000.000,- Ft, a telkek-kiegészítés vételáraként (424 m² x 17.657,- Ft kerekítve) 7.500.000,-Ft meghatározását.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat
..../2021. (X. 28.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével a Keszthely 1049 hrsz-ú 1703 m² nagyságú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű, Keszthely, Széchenyi u. 6. sz. alatti ingatlan a Keszthely, Kossuth Lajos u. 43. sz. alatt található 1041/2 hrsz-ú ingatlanból hozzácsatolásra kerülő 424 m² területű telekrésszel versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.
2. Az ingatlan meghirdetésre kerülő induló vételára 77.500.000,-Ft. (Az ingatlan értékesítését általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli.)

3. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az értékesítés feltételeit a következők szerint határozza meg:
- az ingatlanon megvalósuló fejlesztés során az ingatlanon az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), valamint Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Keszthely Közigazgatási Területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) rendelete előírásainak megfelelő számú, újonnan építendő ingatlanok számához rendelt parkoló-számon túl további 10 db parkolóhelyet kell kialakítani önkormányzat által üzemeltetett közparkolók céljára a szükséges megvilágítással és csapadékvíz-elvezetéssel;
 - a vevőnek a vételár megfizetésén túl vállalnia kell, hogy a szerződéskötéstől számított 3 éven belül a hatályos építési szabályzat figyelembevételével az ingatlanok felépítményeit felújítja vagy elbontja, és az ingatlanokat beépíti. A kötelezettség elmulasztása, késedelmes teljesítése esetén vevő köteles a vételár 20 %-ával megegyező összegű késedelmi kötbér megfizetésére. A kötbér megfizetése nem mentesíti a kötelezettség teljesítése alól.
 - a vevőnek vállalnia kell a Kossuth Lajos u. 45. sz. alatti 1040 hrsz-ú ingatlan Iskola utcai udvarán található garázsok elbontását, a garázsok alatti terület szilárd burkolattal történő ellátását és a garázsok helyén 5, önkormányzat által üzemeltetésre kerülő közparkoló kialakítását.
 - az ingatlan beépítése során a Széchenyi utca és az Iskola utca összekötése, a terület átjárhatósága érdekében legalább 5,5 m burkolatszélességű közforgalmú utat kell kialakítani, az építményekkel nem érintett területrészek bárki által történő igénybevételét biztosítani kell. E kötelezettség teljesítése érdekében Keszthely Város Önkormányzata a beruházás során építményekkel nem érintett területrészeire 10 éves időtartamra vételi jogot kíván alapítani, a visszavételi ár összegét a képviselő-testület 100.000,-Ft-ban határozza meg a beépített területrészekre úszótelek (telkek) kialakításának kötelezettségével.
4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2021. december 31.

Felelős: Nagy Bálint polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2021. október 12.

Nagy Bálint
polgármester