

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2022. november 25-i nyilvános ülésére

Tárgy:	Döntés a 2821/A/11. és a 2821/A/12. hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosításra történő kijelöléséről
Előterjesztő:	Dobó Zoltán polgármester
Előkészítette:	Önkormányzati és Igazgatási Iroda Frangné Ángyán Zsuzsanna aljegyző Scherné Ács Anita ügyintéző
Megtárgyalja:	Gazdasági Bizottság Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Tapolca Város Önkormányzata tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

- Tapolca, Fő tér 17-21. 1. emelet 3. szám alatti 2821/A/11. helyrajzi számon nyilvántartott 62 nm alapterületű lakás megnevezésű, műemlék besorolású ingatlan,
- Tapolca, Fő tér 19. 1. emelet 4. szám alatti 2821/A/12. helyrajzi számon nyilvántartott 62 nm alapterületű lakás megnevezésű, műemlék besorolású ingatlan.

Az ingatlanokban jelenleg bérlők nem tartózkodnak, a lakások állapota felújítandó. Az Önkormányzat számára mindkét ingatlan tekintetében az állagmegóvás igen nagy anyagi terhet jelent, ezért célszerű ezen ingatlanok értékesítése.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 15/2013. (IV.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 16. § (2) bekezdése alapján az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, egyéb módon történő hasznosítására irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlan esetében hat hónappal nem régebbi értékbecslés alapján kell meghatározni.

Az Ör. 4. melléklete alapján az ingatlanok az önkormányzat üzleti (forgalomképes) vagyonelemei közé tartoznak.

Az Ör. 22. § (2) bekezdése szerint a vagyonelemet a Képviselő-testület jelöli ki hasznosításra.

Az ingatlanok forgalmi értékét az Ör. hivatkozott szakasza alapján ingatlan értékbecslővel felbecsültettük. Az értékbecslő az értékmeghatározó szakvélemény készítésekor személyesen is megtekintette az épületeket.

A Tapolca, Fő tér 17-21. 1. emelet 3. szám alatti ingatlan nem lakott, elhanyagolt, felújítása jelentős költségráfordítást igényel. Az ingatlan közművesített, a vezetékes gáz az épületig került bevezetésre a lakásba nem. A lakás két szoba, étkező, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből áll.

Forgalmi értéket növelő tényező: kedvező belterületi fekvés, közműellátottsága jónak mondható, Tapolca Balaton közeli város, kereskedelmi szolgáltatói központ, ingatlanárak az utóbbi években emelkedtek.

Forgalmi értéket csökkentő tényezők: lakás állapota rossz, a bejárati ajtó cseréje pár éve megtörtént, azonban jelentős költséggel járó teljes felújítást igényel, belmagassága nagy, amely fűtési többletköltséget jelent, környezetvédelmi terheltsége nagy (járműforgalom által okozott por és zaj).

A **Tapolca, Fő tér 19. 1. emelet 4.** szám alatti ingatlan szintén nem lakott, elhanyagolt, felújítása jelentős költségráfordítást igényel. Az ingatlan közművesített, illetve a vezetékes gáz az épületig került bevezetésre, a lakásba nem. A lakás két szoba, étkező, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből áll.

Forgalmi értéket növelő tényező: kedvező belterületi fekvés, közműellátottsága jónak mondható, Tapolca Balaton közeli város, kereskedelmi szolgáltatói központ, ingatlanárak az utóbbi években emelkedtek.

Forgalmi értéket csökkentő tényezők: lakás állapota rossz, jelentős költséggel járó teljes felújítást igényel, belmagassága nagy, amely fűtési többletköltséget jelent, környezetvédelmi terheltsége nagy (járműforgalom által okozott por és zaj).

Az Ör. 22. § (1) bekezdése szerint a könyv szerinti nettó 25 millió forint értéket meghaladó vagyonelemet csak versenyeztetés útján lehet hasznosítani.

Az Ör. 22. § (3) bekezdése szerint ezt az értékhatárt nem meghaladó vagyonelem hasznosítását versenyeztetni nem kell, azonban a hasznosítási lehetőséget nyilvánosan közzé kell tenni az Önkormányzat honlapján, és a helyben szokásos módon.

Tekintettel azon tényre, hogy az ingatlanok utáni kereslet megnőtt, ezért az Ör. 22. § (3) bekezdését szem előtt tartva, javaslom a vagyonelem versenyeztetés útján történő hasznosítását.

Fent írtak alapján a Képviselő-testületnek először az ingatlanokat hasznosításra kell kijelölnie, majd a hasznosítás lehetőségét közzé kell tennie.

Jelen előterjesztést a Képviselő-testület a 2022. augusztus 29-i testületi ülésén már tárgyalta, s akkor képviselői kérésként felmerült, hogy készüljön egy felmérés arról, hogy mennyibe kerülne szóban forgó lakások felújítása. A költségbecslés elkészült, melyet a képviselők egy képviselői egyeztetés keretében megtekinthettek, s ez alapján a lakások felújítása kb. 48.000.000 Ft-ba kerülne. Ezt követően az a konszenzus született a képviselők körében, hogy célszerűbb volna az ingatlanokat értékesítésre kijelölni, ezért került ismét testület elé a napirendi pont.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen!

HATÁROZATI JAVASLAT

I.

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Tapolca Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában levő, Tapolca, Fő tér 17-21. 1. emelet 3. szám alatti, belterület 2821/A/11. helyrajzi számú, 62 nm alapterületű, műemlék besorolású, lakás megnevezésű forgalomképes ingatlant hasznosításra kijelöli.

A hasznosítás módja: adásvétel útján történő értékesítés.

Az ingatlan értékét a forgalmi értékbecslés alapján – az azzal kapcsolatban felmerült költségeket is alapul véve - állapítja meg, ezért az ingatlan minimális vételi ajánlati árát 23.501.000, - Ft összegben határozza meg.

Megállapítja, hogy az ingatlan az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 15/2013. (IV.29.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdése szerinti értékhatárt nem éri el, azonban általában az ingatlanok iránti kereslet megnőtt, így a magasabb összegű vételár elérése céljából versenyeztetési eljárás lefolytatása mellett dönt.

Felkéri a Polgármestert, hogy a Tapolca, 2821/A/11. helyrajzi számú ingatlan hasznosítási lehetőségét tegye közzé az Önkormányzat honlapján és a helyben szokásos módon.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

II.

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Tapolca Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában levő, Tapolca, Fő tér 19. 1. emelet 4. szám alatti, belterület 2821/A/12. helyrajzi számú, 62 nm alapterületű, műemlék besorolású, lakás megnevezésű forgalomképes ingatlant hasznosításra kijelöli.

A hasznosítás módja: adásvétel útján történő értékesítés.

Az ingatlan értékét a forgalmi értékbecslés alapján - az azzal kapcsolatban felmerült költségeket is alapul véve - állapítja meg, ezért az ingatlan minimális vételi ajánlati árát 22.756.000, - Ft összegben határozza meg.

Megállapítja, hogy az ingatlan az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 15/2013. (IV.29.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdése szerinti értékhatárt nem éri el, azonban általában az ingatlanok iránti kereslet megnőtt, így a magasabb összegű vételár elérése céljából versenyeztetési eljárás lefolytatása mellett dönt.

Felkéri a Polgármestert, hogy a Tapolca, 2821/A/12. helyrajzi számú ingatlan hasznosítási lehetőségét tegye közzé az Önkormányzat honlapján és a helyben szokásos módon.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Tapolca, 2022. november 15.

Dobó Zoltán
polgármester