

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2019. július 17-i rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy: Döntés Fő téri ingatlanok értékesítésre kijelöléséről

Előterjesztő: Dobó Zoltán polgármester

Előkészítette: dr. Németh Mária Anita jegyző
Vagyongazdálkodási és Műszaki Iroda
Ilkovichs Elza irodavezető

Megtárgyalja: Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság
Gazdasági Bizottság

Meghívott:

Tisztelt Képviselő-testület!

Tapolca Város Önkormányzata résztulajdonában áll a 8300 Tapolca, Fő tér 7-9. és Tapolca, Fő tér 21. szám alatti ingatlan. Az ingatlanok önkormányzati tulajdonában álló részei – a Fő tér 7-9. szám alatti „Rétesező” kivételével- évek óta lakatlanok, használaton kívül állnak. A használaton kívüli ingatlanrészek állaga az utóbbi években jelentősen leromlott, tekintettel arra, hogy javítás, állagmegóvás egyáltalán nem történt az épületeken. Az elmúlt években az Önkormányzat több alkalommal megkísérelte az ingatlanok eladását, tényleges értékesítésükre azonban nem került sor. A „Rétesezőt” a bérlő saját költségén felújította, az jelenleg is vendéglátó egységként üzemel.

Az utóbbi hónapokban több érdeklődő is jelentkezett mind a Fő tér 7-9., mind pedig a Fő tér 21. szám alatti önkormányzati ingatlanrészekre, akik az ingatlanok megtekintése után is úgy nyilatkoztak, hogy szándékukban áll azok megvétele.

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 hónavnál nem régebbi értékbecslés alapján kell meghatározni.

Az Ör. hivatkozott szakasza alapján felbecsültettük szakértővel az ingatlanok forgalmi értékét, tekintettel arra, hogy utoljára 2016-ban készült értékbecslés e tárgyban. A szakvéleményt a szakértő 2019. július 15-én küldte meg a Tapolcai Közös Önkormányzati Hivatal jegyzőjének.

A Tapolca, Fő tér 7-9. szám alatti ingatlanok esetében külön került felértékelésre a földszinten működő üzlethelyiség („Rétesező”), és külön az ingatlan hátsó részén és emeletén található többi ingatlan.

Az értékelési szakvélemény szerint a Fő tér 7-9. szám alatti ingatlan utcafronti homlokzata felújított, a belső területe nem. A lakások komfortosak, egyedi mérőkkel ellátottak. Az épület alsó szintjén, a pincében a falak vizesedése, a vakolat mállása látható, az emeleti szinten a tető beázása miatt több helyen a földem elkorhadt, kilyukadt, a vakolat levált. A lakások lelakottak, az elektromos és gépészeti rendszer elavult, a nyílászárók korhadtak, korszerűtlenek, a burkolatok elhasználódtak. A lakások, a földem és a tető teljes felújítása, korszerűsítése szükséges.

A Fő tér 21. számú épület esetében az szakvélemény megállapítja, hogy az utcafronti homlokzat felújított, a belső rész nem. A lakások komfortosak, egyedi közüzemi mérőkkel ellátottak. Az épület alsó szintjén a falak vizesedése, a vakolat mállása látható, az emeleti szinteken a tető beázása tapasztalható. A lakások lelakottak, az elektromos és a gépészeti rendszer elavult, a nyílászárók korhadtak, korszerűtlenek, a burkolatok elhasználódtak. A lakások, a földem és a tető teljes felújítása, korszerűsítése szükséges.

A Fő tér 7-9. szám alatti üzlethelyiség esetében a szakvélemény tekintetbe vette a bérlő által végzett felújításokat, megállapítja, hogy a vendéglátó funkciót ellátó ingatlan felújított, jó állapotú, radiátoros fűtéssel, cirkó kazánnal ellátott. A bérlő által végzett felújítás az ingatlan forgalmi értékéből megegyezés szerint leszámítható.

A szakértő személyesen is megtekintette az épületeket, az értékelési szakvélemény készítésekor, a becsértékek megállapításakor a folyamatos állagmegóvást és karbantartást mégis feltételezte.

A szakvélemény szerint a Fő tér 7-9. szám alatt található üzlethelyiség forgalmi értéke 26.300.000,- Ft, gyorsértékesítési értéke 23.670.000,- Ft.

Az üzlethelyiségen kívül az épületben az alábbi ingatlanok találhatóak:

- földszint 3. sz lakás 34 m²
- földszint 4. sz. lakás 35 m²
- földszint 5. sz. lakás 49 m²
- földszint 8. sz. lakás 39 m²
- földszint 9. sz. lakás 87 m²
- emelet 7. sz iroda 237 m²
- emelet 10. sz. egyéb helyiség 41 m²
- emelet 11. sz. egyéb helyiség 25 m²
- közös terek: 151 m²

A Tapolca, Fő tér 7-9. szám alatti, fent felsorolt ingatlanok forgalmi értéke együttesen 72.069.308,- Ft, azonnali értékesítés esetén 64.862.377,- Ft.

A Fő tér 21. szám alatt található önkormányzati tulajdonú lakások (6 db lakás) esetében a forgalmi érték 34.329.049,- Ft, azonnali értékesítés esetén 30.869.144,- Ft.

Ezen ingatlanban az alábbi lakások találhatóak:

- földszint 3. lakás 57 m²
- földszint 4. lakás 54 m²
- 1. emelet 6. lakás 74 m²
- 1. emelet 9. lakás 37 m²
- II. emelet 1. lakás 40 m²
- 2. emelet 2. lakás 30 m²

Az Ör. 22. § (1) bekezdése szerint a könyv szerinti nettó 25 millió forintot meghaladó vagyonelemet - ha a törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés (a továbbiakban: pályázat) útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet hasznosítani.

Az Ör. 22. § (2) bekezdése szerint a vagyonelemet az önkormányzat jelöli ki hasznosításra.

Tekintettel arra, hogy a Fő tér 7-9. és Fő tér 21. szám alatti ingatlanok esetében az ingatlanok értéke az Ör. 22. § (1) bekezdése szerinti értéket meghaladja, az ingatlanok versenyeztetés útján értékesíthetőek.

Az Ör. 47. § (1) bekezdése szerint a pályázati felhívást a Képviselő-testület megbízásából a Polgármester írja ki.

A fent hivatkozott jogszabályhelyek és az ingatlanok megvételére irányuló szándék alapján javaslom, hogy a Képviselő-testület jelölje ki az ingatlanokat adásvétel útján történő hasznosításra. Tekintettel arra, hogy az ingatlanok forgalmi értéke meghaladja a 25 millió forintot, mely miatt versenyeztetési eljárás lefolytatása szükséges, javaslom, hogy bízson meg a pályázati kiírás közzétételével. Az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása tekintetében az értékmeghatározó szakvélemény azonnali értékesítésre vonatkozó értékét javaslom megadni alsó határértékként.

Tekintettel arra, hogy mindkét épületben több különálló ingatlan (lakás, egyéb helyiség, üzlethelyiség) van, javaslom a Képviselő-testületnek, hogy a pályázati feltételek között tegye lehetővé, hogy az egyes ingatlanrészekre külön is lehessen ajánlatot tenni.

A pályázati eljárás lefolytatását, az ajánlatok megtekintését, értékelését követően az ingatlanok értékesítéséről a Képviselő-testület fog döntést hozni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és döntését meghozni szíveskedjék.

HATÁROZATI JAVASLAT

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a tulajdonában levő, természetben a Fő tér 7-9. és Fő tér 21. szám alatt található alábbi ingatlanokat hasznosításra kijelöli:

- a) Fő tér 7-9. számú épületben
- földszint 3. sz lakás 34 m² (2811/2/A/3. hrsz.)
 - földszint 4. sz. lakás 35 m² (2811/2/A/4. hrsz.)
 - földszint 5. sz. lakás 49 m² (2811/2/A/5. hrsz.)
 - földszint 8. sz. lakás 39 m² (2811/2/A/8. hrsz.)
 - földszint 9. sz. lakás 87 m² (2811/2/A/9. hrsz.)
 - emelet 7. sz iroda 237 m² (2811/2/A/7. hrsz.)
 - emelet 10. sz. egyéb helyiség 41 m² (2811/2/A/10. hrsz.)
 - emelet 11. sz. egyéb helyiség 25 m² (2811/2/A/11. hrsz.)
 - fsz. 1. üzlethelyiség
- b) Tapolca, Fő tér 21. szám alatti ingatlanban:
- földszint 3. lakás 57 m² (2821/A/3. hrsz.)
 - földszint 4. lakás 54 m² (2821/A/4. hrsz.)
 - 1. emelet 6. lakás 74 m² (2821/A/14. hrsz.)
 - 1. emelet 9. lakás 37 m² (2821/A/17. hrsz.)s
 - II. emelet 1. lakás 40 m² (2821/A/18. hrsz.)
 - 2. emelet 2. lakás 30 m² 2821/A/19. hrsz.)

A hasznosítás módja: adásvétel útján történő értékesítés.

Az ingatlanok forgalmi értékének minimum összegét a 2019. júliusi értékmeghatározó szakvélemény gyorsértékesítésre vonatkozó adatai alapján az alábbiak szerint határozza meg:

- a Fő tér 7-9. szám alatt található üzlethelyiség tekintetében 23.670.000,- Ft,
- a Fő tér 7-9. szám alatt található, a határozati javaslat a) pontjában tételesen felsorolt többi önkormányzati tulajdonú ingatlanrészre 64.862.377,- Ft,
- a Fő tér 21. szám alatt található, a határozati javaslat b) pontjában tételesen felsorolt lakásokra 30.869.144,- Ft.

Megállapítja, hogy az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 15/2013. (IV.29.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdése szerint az ingatlanok értékesítésére versenyeztetés (pályázat) útján kerülhet sor.

A pályázati eljárás formáját az Ör. 24. §-a szerinti nyílt ajánlati eljárásban határozza meg, melynek során az egyes ingatlanrészekre (lakás, egyéb helyiség, üzlethelyiség) külön-külön is tehető ajánlat.

Megbízza a polgármestert a pályázati felhívás közzétételével, felhatalmazza továbbá a versenyeztetési eljárás lefolytatására és az ehhez szükséges valamennyi intézkedés megtételére.

Határidő: pályázati kiírás 2019. július 19., az eljárás lefolytatása folyamatos
Felelős: polgármester

Tapolca, 2019. július 15.

Dobó Zoltán
polgármester