**Előterjesztés**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2020. február 27-i ülésére**

**Javaslat a 2020. évi vagyongazdálkodási koncepció elfogadására**

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 2020. évi költségvetésében a vagyongazdálkodási bevételek tervezett előirányzata 100.000.000,- Ft összeggel szerepel. Az előterjesztés mellékleteiben feltüntetésre kerültek az önkormányzati tulajdonban álló, eladás útján hasznosítandó lakások, beépítetlen területek, nem lakás célú helyiségek, illetve egyéb helyiségekként az életvédelmi helyiségek (óvóhelyek).

A mellékletekben feltüntettük továbbá azokat az ingatlanokat is, amelyek értékesítése az elmúlt években nem volt sikeres. Ahol már rendelkezésünkre áll értékbecslés, azt a táblázat tartalmazza. Az értékek azonban a vagyongazdálkodási bevételek reális megítéléséhez nem elegendőek, hiszen jellemzően az ingatlanpiacon már sikertelenül szerepelt ingatlanokról van szó. A 2020. évi terv sikerét ismét a nagy értékű ingatlanokra tudjuk alapozni, amelyek értékesítésére ismét javaslatot teszek.

* A vagyonkoncepció **1. számú** **melléklete a** **„lakás”** megnevezésű ingatlanokat tartalmazza.

A 2015. évi vagyonkoncepció keretében a Közgyűlés a SZOVA Nonprofit Zrt. javaslata alapján kijelölte azokat a lakásokat, amelyek gazdaságosan nem helyreállíthatók és értékesítésük javasolt, illetőleg a Lakásbizottság 2009. évi döntése alapján szociális célra nem bérbe adhatók. E lakások értékesítéséből befolyt bevételek nem a vagyongazdálkodási bevételeket növelték, hanem forrását biztosították az üresen álló önkormányzati bérlakások felújításának. 2015. évtől nagyszámú lakás értékesítésére került így sor, ez a tendencia már az előző két évben lassult és befejeződött. A 2019. évi vagyonkoncepció 10 lakás célú ingatlan értékesítését tartalmazta, amelyből 9 lakás értékesítésére kiírt pályázat sikerrel zárult, 63.636.432,- Ft bevételt generálva.

*A Semmelweis u. 16. I/5.* szám alatti lakás az egyetlen, amely az értékesítésre kijelölt lakások közül önkormányzati tulajdonban maradt. A 175/2019.(VI.11.) GVB. számú határozat alapján 2019. júniusában újabb pályázati felhívás kiírására került sor, pályázati ajánlat azonban nem érkezett. A lakás kikiáltási ára bruttó 17.000.000,- Ft volt. A vagyonrendelet 14. § (4) bekezdés j) pontja alapján nem kell versenyeztetési eljárást lefolytatni, amennyiben a versenyeztetési eljárás eredménytelen maradt és a vételi ajánlat a pályázati kiírás napját követő hat hónapig beérkezik. Az ajánlat benyújtására nyitva álló határidő 2019. december 31-én lejárt, ajánlat nem érkezett. Az értékbecslés aktualizálását követően az ingatlan ismételten hirdethető.

*Szigligeti E. u. 1.*

A társasház, amelyben 4 önkormányzati tulajdonú lakás található statikailag annyira leromlott, hogy jelenlegi állapotában lakhatásra alkalmatlan, csak nagyon jelentős anyagi ráfordítással oldható meg a probléma, helyreállítása gazdaságtalan. A Lakás és Szociális Irodával együttműködve a társasházban található önkormányzati tulajdonú lakások kiürítésre kerültek. A társasház egyetlen magántulajdonban lévő lakásának tulajdonosa kezdeményezésére a társasház határozatot hozott az ingatlan értékesítésének szándékáról.

Az ingatlan értékesítésére vonatkozóan – 18.760.000,- Ft-os vételáron – pályázati felhívást tettünk közzé, ajánlat azonban nem érkezett. Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) önkormányzati rendelet 14.§ (4) j) pontjában foglaltak alapján nem kell versenyeztetési eljárást lefolytatni, ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen maradt és a vételi ajánlat a pályázati kiírás napját követő 6 hónapig beérkezik. A vételi ajánlat benyújtására nyitva álló határidő 2020. június 13. napjáig tart, amely lejártát követően aktualizált értékbecslés birtokában az ingatlan ismételten hirdethető.

A táblázatban felsorolt többi, korábban lakásként hasznosított ingatlant a SZOVA Nonprofit Zrt. ebben az évben javasolta önkormányzatunknak értékesítésre.

* A vagyonkoncepció **2. számú melléklete** a **„beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlanokat tartalmazza.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy kérelem érkezett a 8613/7 hrsz.-ú ingatlan megvásárlására. Az ajánlattevő esetlegesen a szomszédos 8613/6, illetve a 8613/8 hrsz.-ú ingatlanokat is megvásárolná, amennyiben önkormányzatunk a három terület egyben történő értékesítését tartja célszerűnek.

A 100/2017. (IV.27.) Kgy. számú határozatában a Tisztelt Közgyűlés megállapította, hogy a 8613/6 hrsz.-ú, illetve a 8613/7 hrsz.-ú ingatlanok vagyongazdálkodási szempontból történő értékesítése indokolt és felkérte a polgármestert az ingatlanokra vonatkozóan fennálló haszonbérleti szerződések felmondására. Időközben a 8613/6 hrsz.-ú ingatlan haszonbérleti szerződése megszüntetésre került, a 8613/7 hrsz.-ú ingatlané pedig 2020. március 20. napján jár le. Hatósági, illetve főépítészi szempontok megvizsgálása után a fenti ingatlanok értékesítése szintén növelhetné a tervezett vagyongazdálkodási bevételek összegét.

* A **3. számú melléklet** tartalmazza a nem lakás célú helyiségeket.

A Szent István kir. u. 104. szám alatti (volt Szentkirályi iskola) ingatlant illetően változás a tavalyi vagyonkoncepcióhoz képest, hogy jelenleg nem szerepel az értékesítendő ingatlanok listáján, tekintettel arra, hogy a Tisztelt Közgyűlés az ingatlan hasznosításának lehetőségeire vonatkozó komplex vizsgálat elkészítésére kérte fel a kezelő SZOVA Nonprofit Zrt-t.

A 11-es Huszár u. 6. szám alatti (volt Gödör) ingatlan tekintetében értékesítés helyett a kezelő bérbeadás útján történő hasznosítást javasol.

*Szily János utca 42.*

Az ingatlan a 2017. évi vagyonkoncepció keretében lett kijelölve értékesítésre. Két alkalommal került sor 2017-ben az ingatlan elidegenítésére vonatkozó pályázat kiírására a kezelő által elkészített értékbecslés alapján 71.600.000,- Ft+ÁFA vételár ellenében. A pályázat mindkét esetben eredménytelenül zárult.

Az értékbecslés lejárta után a West Ingatlan Bt. által aktualizált értékbecslés alapján – 59.763.780,- Ft+ÁFA, azaz bruttó 75.900.000,- Ft-os vételár ellenében – ismét két alkalommal került sor pályázati felhívás kiírására (2018. márciusában és júniusában), azonban ajánlat egyik esetben sem érkezett.

Az ingatlan 2019-ben érvényes forgalmi értékének megállapítására megbízást adtunk a Dioptra 2007 Ingatlanközvetítő és Társasházkezelő Iroda részére, amely az irodaház forgalmi értékét bruttó 82.010.000,- Ft-ban határozta meg.

A Tóth Szakértő Iroda Kft. aktualizálta a korábbi értékbecslést, változatlanul bruttó 75.900.000,- Ft összegben jelölte meg az ingatlan forgalmi értékét.

2019-ben – 82.010.000,- Ft-os értéken – két alkalommal májusban és augusztusban került sor pályázati felhívás kiírására. A felhívásokra ajánlat nem érkezett.

2019. szeptemberében ajánlatot kaptunk az Aréna Ingatlanforgalmazó Kft.-től az ingatlan megvásárlására. Tekintettel arra, hogy az ingatlan csak nyilvános pályázati eljárás lefolytatásának keretében idegeníthető el – az értékbecslést ismételten aktualizáltatva, változatlanul 82.010.000,- Ft-os vételár ellenében –, a felhívás szeptember közepén ismét kiírásra került.

A West-Pannon Shop Kft. októberben benyújtotta pályázatát. Időközben egy másik érdeklődő faipari szakvéleményt juttatott el önkormányzatunkhoz, amely szerint az ingatlan gombamentesítésre szorul (ún. könnyező gomba szaporodott el az épületben). Fenti tények megismerését követően az ajánlattevő ajánlatát visszavonta.

Mindezek alapján dönteni szükséges abban a kérdésben, hogy az ingatlan önkormányzati költségen való kármentesítést követően kerüljön-e ismételten hirdetésre, vagy a kármentesítés költségét értékcsökkentő tényezőként kalkulálva alacsonyabb vételár ellenében hirdessük azt.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Jókai u. 9. szám alatti ingatlannál hasonló problémával szembesültünk, az ingatlan értékesítését követően derült ki, hogy az ingatlan gomba fertőzött. A jelenlegi tulajdonossal perben áll Önkormányzatunk. Javaslom, hogy a per kimenetelétől függően döntsön a Tisztelt Közgyűlés a Szily J. u. 42. szám alatti ingatlan hirdetésével kapcsolatban.

*Szófia u. 31.*

A Közgyűlés a 321/2018. (XII.10.) Kgy. számú határozattal jóváhagyta a Kámoni Fiókkönyvtár tervezett beruházását azzal, hogy a beruházás fedezete a vagyongazdálkodási bevételek terhére kerüljön biztosításra. A Közgyűlés a szombathelyi 1290 hrsz.-ú, kivett kultúrház megnevezésű 825 m2 nagyságú, Szófia u. 31. szám alatt ingatlant a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (6) bekezdés alapján a korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni körből az 1. pontban rögzített beruházás megvalósulását és a fiókkönyvtár elhelyezését követően kivonja, mivel így az ingatlan már közvetlenül sem önkormányzati feladat és hatáskör ellátását, sem a közhatalom gyakorlását nem fogja szolgálni. Az ingatlan a fiókkönyvtár elhelyezését követően üzleti vagyonnak minősül, 30.600.000,- + ÁFA vételárral. A pályázatot az új Kámoni Fiókkönyvtár megvalósítására vonatkozó kivitelezési szerződés aláírását követő 60 napon belül lehet kiírni a Gazdasági és Jogi Bizottság jóváhagyásával.

*A 2019-es vagyonkoncepció a Kőszegi u. 44.* szám alatti ingatlanban található egykori bérlemény (restaurátor műhely) társasházról való műszaki leválasztását és azt követő értékesítését javasolta. Ennek feltétele, hogy az egykori parkolólemezen a közúti parkoló beruházás megvalósításával a hátsó ingatlanrész közvetlen közútkapcsolattal rendelkezzen, 2019-ben megvalósult.

* Az előterjesztés **4. számú** melléklete számos, főként dohos, vizes **pince- és** **raktárhelyiségek** listáját tartalmazza. Ezen ingatlanok a 2018. évi és a 2019. évi vagyonkoncepcióban is feltüntetésre kerültek, amelyekből néhány ingatlant sikerült értékesíteni (2019-ben 1.827.000,- Ft-os árbevétel keletkezett). A megmaradt ingatlanok teljes körű értékesítése műszaki állapotuk miatt sikerrel sajnos továbbra sem kecsegtet, azonban folyamatosan érkeznek vételi ajánlatok egy-egy légópincére, így számuk reményeink szerint csökkeni fog év végére.

A vagyonkoncepció keretében, a táblázatokban található ingatlanokon túl évente mindig felmerülnek olyan vagyontárgyak, amelyek vételi ajánlat, telek kiegészítési javaslat stb. kapcsán kerülnek az Önkormányzat figyelmébe. Természetesen a koncepcióban nem szereplő ingatlanok esetén is lehetőség van a vagyonrendelet szabályainak figyelembe vételével a tulajdonosi jogok gyakorlójának (értékhatártól függően) az értékesítésről döntenie.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

**Szombathely, 2020. február 19.**

**/: Dr. Nemény András :/**

**Határozati javaslat**

**…./2020. (II. 27.) Kgy. számú határozat**

1. A Közgyűlés a 2020. évi vagyongazdálkodási koncepciót az előterjesztés és mellékletei szerint elfogadja.
2. A Közgyűlés felkéri a polgármestert a vagyonkoncepcióban foglaltak végrehajtására azzal, hogy az értékesítésre jelölt ingatlanok hasznosítására vonatkozó részletes pályázati felhívásokat terjessze a vagyonrendelet szerinti tulajdonosi joggyakorló elé.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(végrehajtásért:

Nagyné dr. Gats Andrea a Jogi és Képviselői Osztály vezetője)

**Határidő**: 2020. december 31.