

ELŐTERJESZTÉS

Nagyecenk 219/1 és 2019/2 ingatlanok hasznosítási ügye (volt Laktanya és területe)

Nagyecenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 2005. 02.02.-én kötötte meg a Kincstári Vagyoni Igazgatóság Nyugat-Dunántúli Regionális Igazgatóságával az ingyenes vagyonátruházásról szóló szerződést.(Nagyecenk 2019/1 hrsz terület)

Szerződés száma: 90800-2005-00006 -1. számú melléklet -

Az átruházás a volt laktanya épületről szólt, a megvalósítási cél szociális bérlakások építése.

Az önkormányzat az elmúlt évek alatt több ízben is próbált befektetőkkel tárgyalni a kívánt cél megvalósítása érdekében, illetve saját bevételeit igyekezte növelni, hogy a szerződésben meghatározott cél megvalósítását meg tudja oldani.

A szerződés 5 éves beszámolási kötelezettséget írt elő a megvalósítási cél hasznosulásáról. Az 5 év elmúlt, viszont az önkormányzat nem tudta megvalósítani a szerződés szerinti célt, és anyagiak hiányában a laktanya épületéből nem tudott szociális bérlakásokat kialakítani. A biztonság, a balesetveszély elkerülése, valamint a cél megvalósítása érdekében 150-200 millió Ft forintos beruházást kellene végrehajtani ahhoz, hogy az önkormányzat teljesíteni tudja a vállalt kötelezettségét. A laktanya épülete folyamatosan romlik, és haladéktalan intézkedést követel az ingatlan karbantartása, felújítása, hasznosítása.

A laktanya környezetében új lakópark található, akiknek tulajdonosai joggal várják el faluképi szempontból is az épület felújítását.

Az Mnv Zrt (vagyoni igazgatóság jogutódja) –vel több levélváltás is született, az utolsó 2 levélváltás a 2010-2011.évi és a 2016.évi levelezések **(csatolva az előterjesztéshez, 2-5. számú mellékletek)** eredményei.

A levelezésekből megállapítható, hogy az önkormányzatnak a kötelezettsége továbbra is fennáll, vagy szociális bérlakást kell kialakítani az Mnv Zrt által elfogadott értékbecslés szerinti összegben, vagy értékesítheti az önkormányzat az ingatlant, de a befolyt bevételből kell felépíteni, vásárolni szociális bérlakást. A harmadik alternatíva, hogy az önkormányzat értékesíti az ingatlant, az elfogadott értékbecslés értékét az államnak visszaadja, az az fölötti összeget minden kötelezettség nélkül megtarthatja. Ez is egy lehetőség, de ezt természetesen nem javasolom.

Grubits Gyula kópházi vállalkozó már több éve megkereste az önkormányzatot, hogy érdeklí őt a laktanya hasznosítása. Először a volt rendőrlakást (Széchenyi tér 3.) vette meg, majd 12 lakást alakított ki a megvásárolt ingatlanból, melyek hamarosan használatbavételi engedéllyel rendelkeznek. A vállalkozó elkezdte a volt laktanya felmérését is, a felszín alatti létesítmények feltárását, és hamarosan az önkormányzat felé tesz vételi ajánlatot.

Grubits Gyula vállalkozó hosszútávú elképzelése mindkét ingatlanról szólna, a laktanyáról (219/1 hrsz) és a vele egy egységet képező (219/2 hrsz , melyen az istálló és a garázs áll) ingatlanrészről.

Az elképzelése társasházi lakótömbök (4 db) kialakítása, tömbönként 18-20 lakással. Ezek a hosszútávú elképzelései, melyekhez még rendezési terv módosításra is szükség lesz. A fejlesztés első üteme, a volt laktanyáról szólna.

A laktanyában 18 lakás kerülne kialakításra (melléklet szerinti elképzelések alapján - **6-7. számú melléklet** -. A földszinten 4 db 40 m²-es lakás és 3 db 60 m²-es lakás, az emeleten ugyanennyi lakás, míg a tetőtérben 2 db 48 m²-es, és 2 db 70 m²-es lakás. Ugyanitt még terasz, tároló, gépészet kerülne elhelyezésre, kialakításra.

Az önkormányzat és a vállalkozó között létrejövő adásvétel kétféleképpen történhet meg. Az egyik, hogy a vállalkozó az értékbecsült összeget az önkormányzatnak kifizeti, és az önkormányzat ezt az összeget felhasználva, pl. a saját telkén ingatlant épít, melyet szociális célokra hasznosít.

A másik lehetőség, hogy a vállalkozó és az önkormányzat közötti szerződésben egyértelműen rögzítésre kerül, hogy az önkormányzat az értékbecslés szerint megállapított értékben a vállalkozó rendelkezésre bocsátja az ingatlant, a vállalkozó kiépíti a fentebb felsorolt lakásokat saját költségen, és a használatbavételi engedéllyel rendelkező lakásokból értékbecsült m²-i áron megfelelő ellenértékben megfelelő számú lakást az önkormányzat részére a beruházás végén átad. Az önkormányzat szociális célra hasznosítja az ingatlanokat.

A lakások bekerülési és eladási árának kalkulálásával, elképzelésem szerint, 3-4 db lakás lenne a vállalkozó részéről a laktanya területért felajánlva az önkormányzatnak.

A képviselő-testület részéről fontos lenne a gyors döntéshozatal, mivel a vállalkozót az épület csak abban az esetben érdekli, amennyiben biztosan látja annak a lehetőségét, hogy 2019. év végig a beruházást be tudja fejezni. A vállalkozó tájékoztatása szerint jelen pillanatban érvényes jogszabályok alapján, minimálisan a C minősítésű energetikai osztályt kell elérni a lakásoknak 2019.év végéig. Ez után már olyan előírások lépnek életbe az energetikai osztályokat illetően, melyeket ezzel a meglévő épület szerkezetével (tégla minőség) nem teljesíthető. Tehát lakóépületként ezzel az épülettel számolni nem lehet, csak elbontás után hasznosítható a terület.

Tisztelt Képviselő-testület!

Javasolom a T. Képviselő-testületnek, hogy első lépésben az időközben elkészített 2 független értékbecslést (készítői: Klausz Tamás és a Mészáros Ingatlanforgalmazó Iroda) küldjük meg az Mnv Zrt-nek, és kérjük meg az ár jóváhagyását. Az értékbecslések a testületi ülés napjáig elkészülnek, azokat elektronikusan a képviselőknek megküldjük. Amennyiben az Mnv. Zrt az értékbecsült összeget elfogadja, javasolom, hogy a tárgyalásokat folytassuk le Grubits Gyula vállalkozóval.

Javasolom a tárgyalások alapján a szerződés elkészíttetését, és a testület elé terjesztését.

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Polgármestere

✉ 9485 Nagycenk, Gyár u. 2. ☎/Fax: 06-99-360-012, e-mail: polgarmester@nagycenk.hu

...../2017.(...) önkormányzati határozat

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete hasznosítani kívánja a Nagycenk 219/1 hrsz-ú, kivett épület, udvar megnevezésű, 5012 m² nagyságú ingatlanát az értébecslés szerinti..... Ft összegben.

A képviselő-testület felhatalmazza Csorba János polgármestert, hogy az Mnv Zrt-től a hozzájárulás beszerzéséről gondoskodjon.

A képviselő-testület Grubits Gyula kópházi vállalkozó elképzelését a nagycenki 219/1 hrsz-ú ingatlan hasznosítására vonatkozóan megismerte, ahhoz elvi támogatást ad, és felhatalmazza a Csorba János polgármestert, hogy a szükséges tárgyalásokat a projekt előkészítésével kapcsolatban folytassa le.

Felelős: Csorba János polgármester

Határidő: azonnal

Nagycenk, 2017. október 20.

Csorba János
polgármester