

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2023. október 6.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Siófok Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2023. október havi ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú siófoki 9900/2 hrsz.-ú (Siófok, Erdei F. u. 2.) ingatlanban fennálló 6597/11388-ad tulajdoni illetőség értékesítési feltételeinek meghatározása

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt években a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület értékesítésre jelölt ki önkormányzati tulajdonú ingatlanokat. Az önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020. (I.31.) számú rendelet (a továbbiakban: Ör.) 15. § (1) bekezdés a) pontja értelmében *a vagyontárgy értékesítése, hasznosítása, megterhelése vagy jogról való lemondás esetén a vagyontárgy illetve a vagyoni értékű jog értékét: ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell megállapítani.*

A Hivatal a képviselő-testület által kijelölt ingatlanokat áttekintette és a 6 hónapnál régebbi értékbecsléssel rendelkező ingatlan vonatkozásában új ingatlanértékesítési szakvélemény megrendeléséről gondoskodott a forgalmi érték meghatározása érdekében.

A képviselő-testület a szakvéleményben foglaltakat megismerve határozza meg az ingatlan meghirdetésre kerülő vételárát.

Az új, elkészült ingatlanértékesítési szakvéleményben foglalt legfontosabb adatok az alábbiakban kerülnek ismertetésre: a **siófoki 9900/2 hrsz-ú** kivett irodaház, udvar, gazdasági épület megjelölésű, 11 073 m² nagyságú ingatlan (6597/11388-ad önkormányzati tulajdoni illetőséggel), természetben ez az ingatlan Siófok, Erdei F. u. 2. szám alatt található:

- a teljes ingatlan nettó forgalmi értéke: 176.520.000,- Ft, az önkormányzat 6597/11388-ad tulajdoni illetőségének értéke: 102.000.000.-Ft összegben került meghatározásra
- az építési övezete: Lk-4-o, beépítési mód oldalhatáros, a telken megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,0 m²/m², a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%, a zöldfelület előírt legkisebb mértéke 20%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 5 m, az újonnan kialakítható/beépíthető/ telkek legkisebb szélessége 14 m, mélysége: 25 m, területe 600 m²;
- a teljes ingatlan nettó forgalmi értéke 208.750.000.-Ft volt, az önkormányzati tulajdoni illetőség forgalmi értéke korábban nettó 175.000.000.- Ft összegben került meghatározásra.

A szakértő a szakértői véleményben javaslatként megfogalmazta, hogy a kedvezőbb bevétel, magasabb profit érdekében az övezeti besorolásnak megfelelő megosztást követően az ingatlan könnyebben értékesíthető lenne. Ezen megállapítást megerősíti Kadlicskó Krisztián főépítész úr is.

Tárgyi ingatlan nem kizárólagosan Siófok Város Önkormányzatának tulajdona, az önkormányzaton kívül kettő további tulajdonosa van az ingatlanoknak. Az ingatlan vonatkozásában kialakult használatról nem beszélhetünk, hiszen egyik tulajdonos sem használja az ingatlan, az a gyakorlatban ténylegesen osztatlan közös tulajdonban van. A használati megállapodás (használatmegosztási szerződés) megkötéséhez a tulajdonostársak egyetértése szükséges. Közös megállapodás hiányában bíróságtól kérhető a közös tulajdon megszüntetése, amely azonban jelentős anyagi terhet ró az önkormányzatra illetve az értékesítés elhúzódsát is eredményezi.

Amennyiben az ingatlan megosztása mellett dönt a Képviselő-testület, javasolható egyeztető tárgyalás kezdeményezése a tulajdonostársakkal. Az egyezség létrejöttéig az ingatlanrész

pályázat útján történő további hirdetése javasolható. Az egyezség létrejöttét követően a pályázat visszavonható.

A Hivatal az eladásra kijelölt ingatlanok az Ör. 34.§ (1) bekezdés a) pontjában meghatározott pályázat útján történő eladását javasolja.

Az előterjesztés mellékletét az ingatlanértékelési szakvélemény képezi.

Az előterjesztést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság tárgyalja, a bizottság álláspontját/véleményét a bizottsági elnök a képviselő-testület ülésén ismerteti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntését az alábbi határozati javaslat tárgyában.

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az **„Önkormányzati tulajdonú siófoki 9900/2 hrsz.-ú ingatlanban (Siófok, Erdei F. u. 2.) fennálló 6597/11388-ad tulajdoni illetőség értékesítési feltételeinek meghatározása”** tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A képviselő-testület által értékesítésre kijelölt és pályázat útján meghirdetésre kerülő, Siófok Város Önkormányzata tulajdonát képező, **siófoki 9900/2 hrsz.-ú** kivett irodaház, udvar, gazdasági épület megjelölésű, 11 073 m² nagyságú ingatlan (6597/11388-ad önkormányzati tulajdoni illetőséggel)Ft+áfa vételáron határozza meg.
2. A képviselő-testület felkéri a hivatalt, hogy folytasson egyeztető tárgyalást a tulajdonostársakkal az ingatlan megosztása érdekében.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2023. október 6.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester