

Tárgy: Üresen álló ingatlanok hasznosítása és **Sorszám:** IV/8
állapotfelmérése

Előkészítette:	Váczi Julianna osztályvezető Krattinger Linda Gazdálkodási Osztály Pénzügyi Bizottság, Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság	Gál András osztályvezető Barna Barbara Műszaki Osztály	Döntéshozatal módja: Minősített többség az SZMSZ 12. § (4) bekezdés k) pontja alapján Tárgyalás módja: Nyilvános ülés
-----------------------	---	---	--

**Véleményező
bizottság:**

Egyéb előterjesztés

Békés Város Képviselő-testülete

2011. március 31-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Békés Város Képviselő-testülete 2009 novemberében a 387/2009. (XI. 26.) határozatával döntött arról, hogy a 2360, 2366, 812, 811, 5626, 119, 5633, 795, 4012/1/A/5, 7032/4/A13, 7032/4/A/14, 7032/4/A/25 helyrajzi számú önkormányzati ingatlanokat értékesíteni kívánja. A kijelölt ingatlanok közül 2010 augusztusában eladásra került a 119 hrsz-ú, Tarhos közigazgatás területén található épület.

Ebben az évben ismét áttekintésre kerültek Békés Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező, jelenleg használaton kívüli ingatlanjai, amelyeket az alábbi táblázat mutat be, azzal a céllal, hogy hasznosításukról, esetleges értékesítésükről a tisztelt Képviselő-testület döntést tudjon hozni.

Az önkormányzatnak a rendelkezésére álló források szűkülése miatt, valamint vagyongazdálkodási szempontból is racionálisabb lenne –a megfelelő kondíciók mellett– a felsorolt ingatlanokat értékesíteni, mivel az épületállományokon jelenleg is tapasztalhatóak a fizikai és az erkölcsi avulás jelei, az ingatlanok állapotmegőrzése, karbantartása költségekkel jár, hasznot nem termelnek. Az értékesítésből befolyó vételárat a lehető legoptimálisabb és leghatékonyabb módon célszerű lenne, más –működő, vagyont növelő– beruházásokba investálni vagy a svájci frankban denominált kötvény 2017-ben történő visszafizetésének a fedezetére felhasználni.

Az önkormányzat birtokában lévő adatok (lásd táblázat) alapján jelenleg 1 db darab, 2.843 m²-es értékesíthető telekingatlannal, és 5 db használaton kívüli lakóingatlannal rendelkezik. A jelen táblázat nem tartalmazza 812 (Petőfi u. 35.) és a 2366 (Korona u. 3.) hrsz-ú ingatlanokat, mivel jelenleg ezek nem üresen állóak, mindkét ingatlant közfeladatot ellátó társadalmi szervezet használja. A szervezetekkel kötött haszonkölcsön szerződések az ingatlanok értékesítésének időpontjáig érvényesek. Az értékesítésre szánt beépítetlen terület és a lakóingatlanok többsége Békés város frekventált környezetében helyezkedik el, kiváló adottságú lehetőséget kínál a külső vállalkozói tőke bevonására.

Az ingatlan értékesítések minél hatékonyabb és szakszerűbb lebonyolítása érdekében pontosítani, aktualizálni, és helyszíni felmérések alapján dokumentálni kell az ingatlanvagyon állapotadatait. Az előterjesztés kiegészítéseként megtalálható a táblázatban felsorolt ingatlanokról elkészült, és a műszaki tartalommal megtöltött állapotfelmérés.

**Üresen álló ingatlanok és városközpontban lévő
beépítetlen területek**

	Ingatlan neve	Helyrajzi száma	Az ingatlan területe (m ²)	Az értékbecslés éve	Becsült forgalmi érték (Ft)		
					1. értékbecslő	2. értékbecslő	
Beépítetlen területek							
1.	Kivett beépítetlen terület ("Bermuda") Csabai u.1 (régi:2361 hrsz)	2360	2 843	2007	4 570 000	4 000 000	
2.				Szarvasi u.1/2 (régi:2360 hrsz)	2007	15 150 000	12 600 000
3.				Korona u.2 (régi:2363 hrsz)	2007	7 770 000	6 400 000
4.				Szarvasi u. 1/1(régi:2359/1 hrsz)	2007	4 800 000	4 000 000
5.				Csabai u 3. (régi:2362 hrsz)	2007	5 150 000	4 300 000
Becsült forgalmi érték					37 440 000	31 300 000	
Üresen álló ingatlanok							
1.	Petőfi u. 33.	811	1 484	2010	21 100 000		
2.	Petőfi u. 15.	795	572	2009	14 200 000		
3.	Jantyik M. u. 5.	5626	1 688	2007	24 200 000	24 500 000	
4.	Tarhos, Békési u. 7. (Iskola, Kollégium, Zenepavilon)	123; 127; 130/1	15 ha. 1853				
Becsült forgalmi érték					59 500 000	24 500 000	
Becsült forgalmi érték mindösszesen:					96 940 000	55 800 000	

A jelenleg használatban lévő két ingatlan is rendelkezik értékbecslő által megállapított forgalmi értékkel. A Petőfi u. 35. (812 hrsz.) szám alatti épület értékbecslése 2007-ben készült, amelynek értéke 14 000 000,- Ft, a Korona u. 3 (2366 hrsz.) szám alatti ingatlan értékbecslése 2009-ben készült, a megállapított forgalmi érték 37 000 000,- Ft.

A Jantyik u. 5. szám alatti ingatlant a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 1959-ben (akkoriban Országos Műemléki Felügyelőség) a

1170/1959. számú határozatával műemléki jellegű épületté nyilvánította. Ennek következtében az ingatlanon történő átalakítás, felújítás, rekonstrukció csak az Örökségvédelmi Hivatal hozzájárulásával történhet, amely az értékesítési munkafolyamatokat is megnehezítheti.

A Tarhos, Békési u. 7. szám alatti ingatlanok nem rendelkeznek értékbecsléssel. Ezen ingatlanokat 2009 júniusában vette át a Békés Város Önkormányzata a Békés Megyei Önkormányzattól. A Megyei Önkormányzat az épületekre egy vagyoneértékelési bizonyítványt készíttetett 2009 májusában, amely szerint a 123 hrsz.-ú iskola 162 945 000,- Ft-os, a 127 hrsz.-ú kollégium 73 365 000,- Ft-os és a 130/1 hrsz.-ú zenepavilon 43 571 000,- Ft-os forgalmi értékkel bír. Ezen értékeken kerültek bevezetésre az önkormányzat által vezetett ingatlanvagyon-nyilvántartásba is.

A táblázatból látható, hogy a meglévő értékbecslések legtöbbje még 2007-ben készült, amikor az ingatlan befektetés nagyon vonzó üzleti lehetőség volt, akkoriban az ingatlan árak markáns emelkedése volt megfigyelhető, a magas szintű megtérülés alacsony befektetési kockázattal párosult.

2007 óta az ingatlan piac trendje gyökeresen megváltozott, a bekövetkezett pénzügyi sokkhatás következtében a lakosság jövedelmi helyzete fokozatosan romlott, amely az ingatlanok iránti kereslet csökkenését idézte elő. A kereslet degresszív irányú változása visszaeső forgalmat eredményezett a kínálati oldalon.

A KSH legfrissebb adatai szerint Magyarországon **2010-ben** (2009-hez képest) átlagosan 5,7%-kal csökkentek a lakásárak, ami reál értelemben **9,2%-os** csökkenést jelentett. **2007** végéhez képest összesen, nominálisan 15 %-kal, reál értelemben pedig **26%-kal estek** a lakásárak három év alatt

A válságot követő ársokk nagy része másfél éve realizálódott, ennek ellenére 2010-ben a lakossági ingatlan-hitelpiaci aktivitás szerénynek bizonyult, a hitelezési adatok csökkenést mutattak. Az új hitelkihelyezések mértéke a válság előtti szint ötödét is alig éri el. A szabályozás változása és a kereslet egyaránt a forinthitelek felé terelte a mérsékelt hitelfelvételt.

A visszafogott keresletnövekedés és a megfogyatkozott kínálat eredőjeként 2011-re 2010-hez képest átlagosan az ingatlan- és lakásárak, mérsékelt 2%-os emelkedését prognosztizálják a gazdasági szakemberek. Az inflációs folyamatokat is figyelembe véve ez azt jelenti, hogy idén az ingatlan- és lakásárak éves átlagos szintje a tavalyi év második feléhez képest reál értelemben stagnálhat. Az ingatlanpiaci forgalom várhatóan elmozdul 2011-ben, de a kereslet és a kínálat gyengesége miatt valószínűleg idén sem tud a válság előtti szintre emelkedni.

Az értékesítésre alkalmas nagy értékű önkormányzati ingatlanokat az önkormányzati vagyon szabályozásáról szóló 46/2006. (XII. 15.) számú rendelet szabályozza, amelynek 8.§ (1) bekezdése kimondja, hogy: *„25 millió forintos értékhatár fölötti önkormányzati vagyontárgy használatát, illetve hasznosításának jogát átengedni csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenytárgyalás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet. A versenytárgyalás lefolytatása az Ügyrendi, Lakásügyi és Közrendvédelmi Bizottság hatáskörébe tartozik.”*

A nyílt versenytárgyaláson történő értékesítés esetén a **Képviselő-testületnek meg kell határoznia** az értékbecslések figyelembe vétele mellett **az ingatlanok minimális eladási árát**, a licitálás kezdő értékét. Ezt mondja ki az önkormányzati vagyon szabályozásáról szóló 46/2006. (XII. 15.) számú rendelet 3. számú melléklete: *„Az elfogadható minimális vételár vagy ellenszolgáltatás összegének megállapítására a Képviselő-testület jogosult. A minimális*

vételár (ellenszolgáltatás) összege nem lehet kevesebb, mint két független szakértő által megállapított forgalmi érték, vagy a javasolt ellenszolgáltatás összege közül az alacsonyabbik érték”

A minimális értékesítési ár megállapításához javasoljuk a korábban készült értékbecslésekben szereplő forgalmi értéket figyelembe venni.

Az önkormányzat egyre szűkösebbé váló pénzügyi forrásainak kompenzálása érdekében javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek a felsorolt ingatlanok értékesítését.

Határozati javaslat:

1. **Békés Város Képviselő-testülete hatályon kívül helyezi a 387/2009. (XI. 26.) számú határozatát.**
2. **Békés Város Képviselő-testülete értékesíteni kívánja**
 - a) 2360 hrsz.-ú beépítetlen terület-Ft.
 - b) 811 hrsz.-ú, Petőfi u. 33 szám alatti ingatlant-Ft.
 - c) 795 hrsz.-ú, Petőfi u. 15 szám alatti ingatlant.....-Ft.
 - d) 5626 hrsz.-ú, Jantyik u. 5. szám alatti ingatlant.....-Ft.
 - e) 123, 127, 130/1, hrsz.-ú Tarhos, Békési u. 7. szám alatti ingatlanokat-Ft.
 - f) 812 hrsz.-ú Petőfi u. 35. szám alatti ingatlant.....-Ft.
 - g) 2366 hrsz.-ú Korona u. 3. szám alatti ingatlant.....-Ft.vételárért.
3. **Békés Város Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét az ingatlanok értékesítésére vonatkozó hirdetményének közzétételére.**

Határidő: értelem szerint

Felelős: Izsó Gábor polgármester

Békés, 2011. március 22.

Izsó Gábor
polgármester

.....
Jogi ellenjegyző

.....
Pénzügyi ellenjegyző

Békés Város Önkormányzata tulajdonát képező, üresen álló ingatlanok
állapotának felmérése

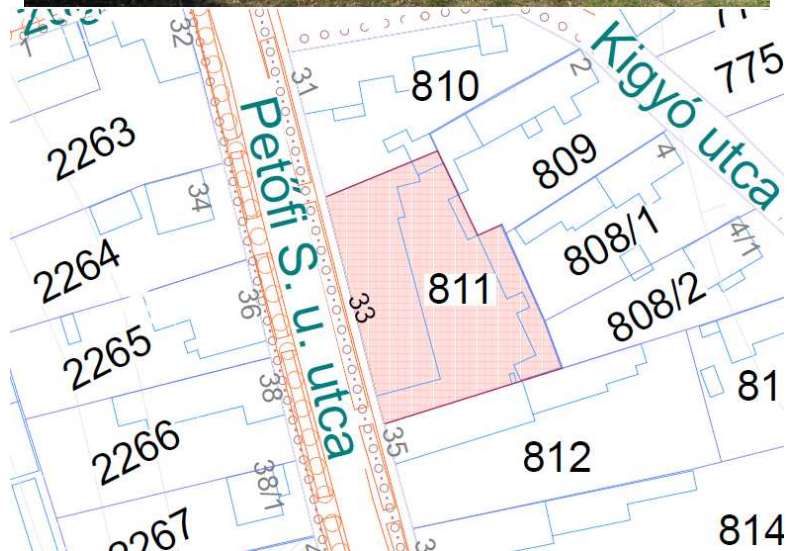
BÉKÉS, PETŐFI S. U. 33.

BÉKÉS, PETŐFI S. U. 15

BÉKÉS, JANYTIK M. U. 5.

TARHOS, 123. HRSZ., 127. HRSZ., 130/1. HRSZ.

BÉKÉS, PETŐFI U. 33.



1. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai:

Helyrajzi száma: 811
Területe: 1.484 m²
A fő épület hasznos alapterülete: 456,269 m²
Melléképületek hasznos alapterülete: 151,444 m²

2. Szerkezeti kialakítás:

Az épület alapozása nagyméretű tömör téglából készült sávalap. A lábazatot szintén nagyméretű tömör téglából falazták. Az épület falazata vályog és nagyméretű tömör téglából készült vegyes falazat. A födém borított gerendafödém. Az épület sajtolt cserépfedéssel van ellátva. A nyílászárók, mind az ajtók és ablakok, fa nyílászárók.

3. Állapotleírás:

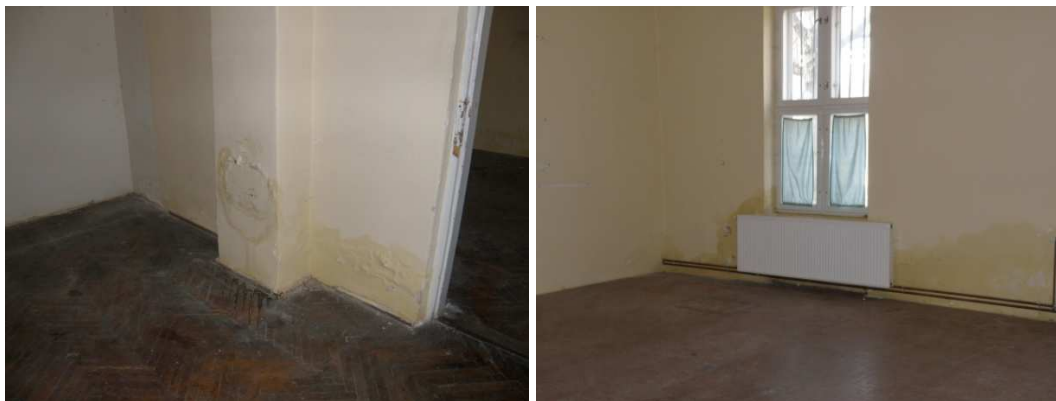
Az ingatlanon az 1930-as években épített, többször átalakított, földszintes, magastetőű épület áll.

A falak a talajnedvesség elleni szigetelés hiányában több helyen felvizesedtek, salétromosodás, vakolat leválás mutatkozik. A födémen régebbi beázások helyei, valamint a nagy páratartalom miatt penészesedés látszódik. A fa nyílászárók felületéről pereg a festék. Azokban a helyiségekben, melyek parkettával vannak burkolva, a parketta több helyen átázott, vizes. A 80-as évek végén kialakított vizes helyiségek kialakításukkor új hidegburkolatot kaptak. A PVC burkolat több helyen kopott, szakadt. Az ingatlan üresen álló, tehát fűtés, szellőztetés hiányában az állaga folyamatosan romlik.

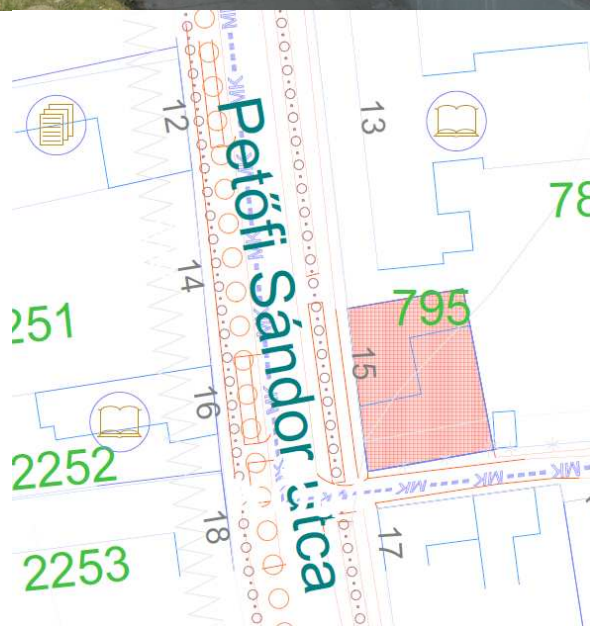
4. Melléképületek

Szintén földszintes falazott szerkezetű épületek, melyek elhanyagolt állapotban vannak. A falak felvizesedtek, több helyen leomlott a vakolat, a nyílászárók állapota gyenge.

5. A helyszínen készült képek



BÉKÉS, PETŐFI U. 15.



1. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai:

Helyrajzi száma: 795
Területe: 572 m²
A fő épület hasznos alapterülete: 143,349 m²
Melléképületek hasznos alapterülete: 35,844 m²

2. Szerkezeti kialakítás:

Az épület alapozása nagyméretű tömör téglából készült sávalap. A lábazatot szintén nagyméretű tömör téglából falazták. Az épület falazata vályog és nagyméretű tömör téglából készült vegyes falazat. A földem borított gerendafödém. Az épület sajtolt cserépfedéssel van ellátva. A nyílászárók, mind az ajtók és ablakok, fa nyílászárók.

3. Állapotleírás:

Az ingatlanon az 1930-as években épített, földszintes, magastetős épület áll.

A falak a talajnedvesség elleni szigetelés hiányában több helyen felvizesedtek, salétromosodás, vakolat leválás mutatkozik. A födémen beázások helye mutatkozik cserép elcsúszás miatt. A fa nyílászárók felületéről pereg a festék. Három helyiséget szalagparketta burkolattal láttak el, mely a beázás miatt a szobában felpúposodott, a nagyszobákban felújítás miatt felszedték a parkettát, viszont a felújítást nem fejezték be, így a szobák padlóburkolattal nem rendelkeznek. A konyha padlóburkolatát a közelmúltban cserélték. A fürdőszoba padlója még az eredeti kerámiával burkolt, a csempét a 70-es években cserélhették. A homlokzat vakolatát javították.

Az ingatlan üresen álló, tehát fűtés, szellőztetés hiányában az állaga folyamatosan romlik.

4. Melléképületek

Szintén földszintes falazott szerkezetű épületek. Állapotuk közepesnek mondható.

5. A helyszínen készült képek



BÉKÉS, JANTYIK U. 5.



1. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai:

Helyrajzi száma: 5626
Területe: 1688 m²
A fő épület hasznos alapterülete: 844,88 m²

2. Szerkezeti kialakítás:

Az épület alapozása nagyméretű tömör téglából készült sávalap. Az épület részben alapincézett. A lábazatot szintén nagyméretű tömör téglából falazták. Az épület falazata nagyméretű tömör téglából készült falazat. A földem a magastetős épületrésznél borított

gerendafödém, a lapostető épületrésznél vasbeton. Az épület sajtoltszerű cserépfedéssel van ellátva. A nyílászárók, mind az ajtók és ablakok fa nyílászárók.

3. Állapotleírás:

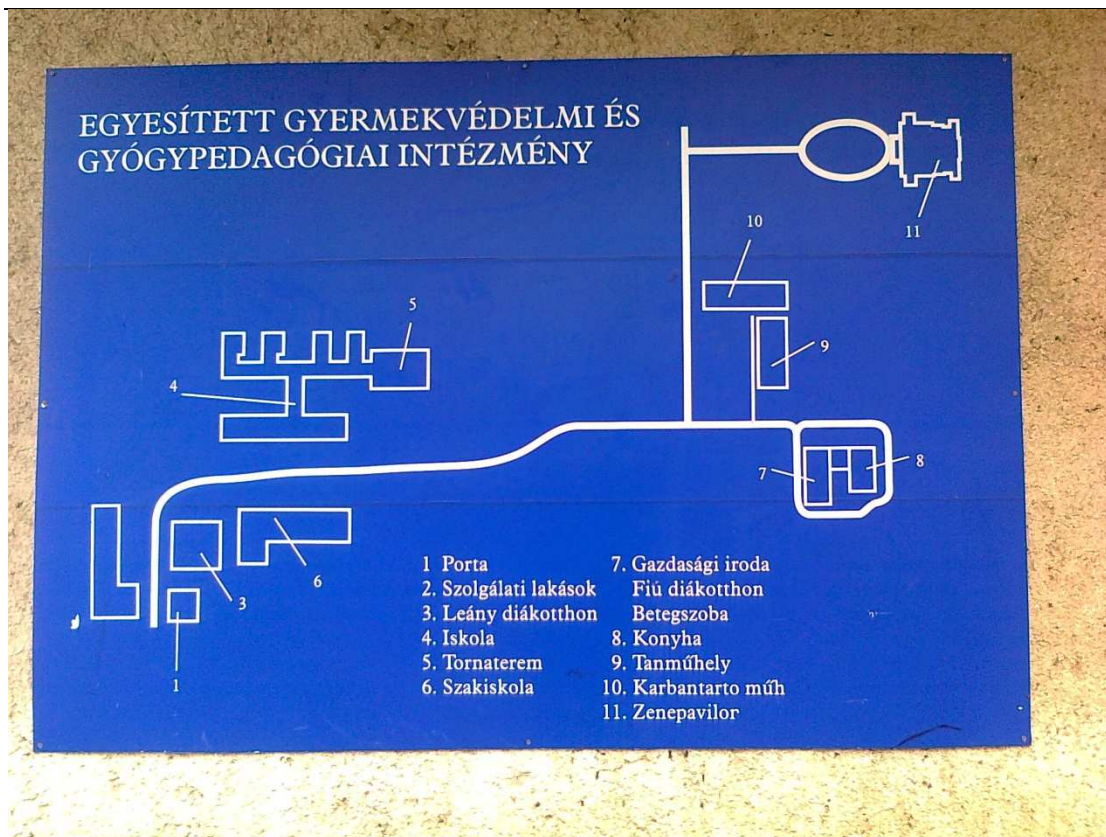
Az ingatlanon az 1900-as években épített, földszintes, részben alápincézett, magastető épület áll, melyet később bővítettek.

A falak a talajnedvesség elleni szigetelés hiányában több helyen felvizesedtek, salétromosodás, vakolat leválás mutatkozik. Az épület egészére jellemző a vizes, salétromos állapot. A parkettázott helyiségekben a parketta felpúposodott, több helyen felvált. A födém beázások helye látszódik cserép elcsúszás miatt. A magas- és a lapostető épület csatlakozásánál nagyobb beázás látható.

Az ingatlan üresen álló, tehát fűtés, szellőztetés hiányában az állaga folyamatosan romlik.

4. A helyszínen készült képek





I. *Zenepavilon (11.)*



1. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai:

Helyrajzi száma: 130/1
 Területe: 23198 m²
 A fő épület hasznos alapterülete: 1444 m²

2. Szerkezeti kialakítás:

Az épület részben alápincézett. Lábazata és falazata téglá anyagú. A földém vasbetongerendás födém szerkezet, eredetileg lapostető, később faanyagú magastető épület cserép héjalással. A nyílászárók, mind az ajtók és ablakok, fa nyílászárók.

3. Állapotleírás:

Az ingatlanon az 1950-es években épített, háromszintes, részben alápincézett, magastető épület áll. A földszinten helyezkedik el a hangversenyterem és ennek kiszolgáló helyiségei, míg az emeleten a bejárati aula galériája és próbatermek, valamint ennek kiszolgáló helyiségei találhatóak. A zenepavilon két oldalán 1-1 szolgálati lakás található.

Az épület egészére jellemző a vizes, salétromos állapot. A falak mind a fölszínen, mind az emeleten vizesek, salétromosak a talajnedvesség, valamint a páralecsapódás miatt. A parkettázott és hajópadlóval burkolt helyiségekben a faanyagú burkolat felpúposodott, több helyen felvált.

Az ingatlan üresen álló, tehát fűtés, szellőztetés hiányában az állaga folyamatosan romlik.

4. A helyszínen készült képek



II. *Nevelőotthon (7.)*



1. Az ingatlan ingatlan- nyilvántartási adatai:

Helyrajzi száma: 127
Területe: 90760 m²
A fő épület hasznos alapterülete: 718 m²

2. Szerkezeti kialakítás:

Az épület hagyományos építési móddal, téglafalazattal, vasbeton födémmel, faanyagú fedélszerkezettel, cseréphéjazattal épült. Nyílászárói fából készültek, burkolatai meleg és hidegburkolatok a helyiségek funkciójától függően.

3. Állapotleírás:

A nevelőotthon az 1900-as évek elején épített, 1950-es években teljesen átépített, kétszintes, részben alápincézett, magastetős épület. A pincehelyiségek falazatai teljesen felvizesedtek, salétromosak. Az épület egészére jellemző a vizes, párás állapot, ebből adódóan a falak vizesek, salétromosak. A padlóburkolatokat néhol cserélték, parketta helyett laminált parketta került lefektetésre, egy vizesblokk teljes burkolatcseréje is megtörtént. A parkettázott helyiségek burkolata kopott, a PVC-vel burkolt helyiségekben a PVC állapota kopott, felvált. Az É-i oldal cserépfedése felfagyott. Az ingatlan üresen álló, tehát fűtés, szellőztetés hiányában az állaga folyamatosan romlik.

4. A helyszínen készült képek



III. Konyha (8.)



1. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai:

Helyrajzi száma: 127
Területe: 90760 m²
A fő épület hasznos alapterülete: 528 m²

2. Szerkezeti kialakítás:

Az épület hagyományos építési móddal, téglafalazattal, vasbeton födémmel épített, lapostetős épület. Nyílászárói műanyag nyílászárók, burkolata hideg burkolat.

3. Állapotleírás:

A konyha és az étterem épülete az 1970-es évek közepén a Nevelőotthonhoz nyaktaggal kapcsolódóan épült. Az épületrészt 2003-ban teljes körűen felújították, nyílászárókat

cseréltek, hőszigeteltek, új lapostető-szigeteléssel látták el, valamint a belső burkolatokat is teljesen kicserélték. A konyhai eszközöket, berendezéseket kiszerezték. Az ingatlan üresen álló, tehát fűtés, szellőztetés hiányában az állaga folyamatosan romlik.

4. A helyszínen készült képek



IV. Műhelyek (9., 10.)



1. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai:

Helyrajzi száma: 127
Területe: 90760 m²
A fő épület hasznos alapterülete: 424 m², 188 m²

2. Szerkezeti kialakítás:

Mindkét épület hagyományos építési móddal, téglafalazattal épített, magastetős épület. Nyílászáróik többnyire fából készültek.

3. Állapotleírás:

Mindkét épületrész 2002-ben részleges felújításon esett át. A lábazon falnedvesedés, salétromosodás mutatkozik.
Az ingatlan üresen álló, tehát fűtés, szellőztetés hiányában az állaga folyamatosan romlik.

V. *Iskola és tornaterem (4., 5.)*



1. Az ingatlan ingatlan- nyilvántartási adatai:

Helyrajzi száma: 123
Területe: 37895 m²
A fő épület hasznos alapterülete: 1604 m²

2. Szerkezeti kialakítás:

Hagyományos építési móddal, vasbeton sávalappal, téglafalazattal, vasbeton födémmel, fa fedélszékekkel, cserépfedéssel épült épület. Nyílászárói fából készültek.

3. Állapotleírás:

Az iskola épülete több ütemben készült az 1970-es évektől. Jelenleg 18 tantermes épület, melyhez tornaterem is tartozik. Az épület főbb funkciói a fölszinten megtalálhatóak, az emeleten csoportszobák és kiszolgáló helyiségek vannak. A hidegburkolat az épület mozgásából adódóan egy helyiségben felpukkant, a PVC-vel burkolt helyiségekben a PVC burkolat toldásai felváltak. A tornateremben kisebb beázás nyoma látható.

Az ingatlan üresen álló, tehát fűtés, szellőztetés hiányában az állaga folyamatosan romlik.

4. A helyszínen készült képek



VI. Szakiskola (6.)



1. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai:

Helyrajzi száma: 123
Területe: 37895 m²
A fő épület hasznos alapterülete: 507 m²

2. Szerkezeti kialakítás:

Hagyományos építési móddal, téglafalazattal, fa födém szerkezettel, fa fedélszékkal, cserépfedéssel épült épület. Nyílászárói műanyag nyílászárók.

3. Állapotleírás:

Az épület az 1940-es évek végén épült. Azóta többször átalakították. 2007-ben nagyobb felújításon esett át, amikor kicserélték a nyílászárókat műanyag nyílászárókra, valamint

a vizesblokk is teljes körű felújításon esett át. Födém szerkezetén régebbi beázás nyoma látható, valószínű cserépelcsúszásból származott, amit már megigazítottak. Az ingatlan üresen álló, tehát fűtés, szellőztetés hiányában az állaga folyamatosan romlik.

4. A helyszínen készült képek



VII. *Diákotthon (3.)*



1. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai:

Helyrajzi száma: 123
Területe: 37895 m²
A fő épület hasznos alapterülete: 410 m²

2. Szerkezeti kialakítás:

Hagyományos építési móddal, téglafalazattal, fa födémszerkezettel, fa fedélszékkal, cserépfedéssel épült épület. Nyílászárói fából készültek.

3. Állapotleírás:

Az épület az 1910-es években épült, volt kiskastély épület. Több helyiség burkolatát laminált parkettára cserélték. Beázás nyoma nem látható. A falakon salétromosodás mutatkozik.

Az ingatlan üresen álló, tehát fűtés, szellőztetés hiányában az állaga folyamatosan romlik.

4. A helyszínen készült képek

