BALATONFÜRED VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

P O L G Á R M E S T E R
8230 Balatonfüred, Szent István tér 1. bfuredph@t-online.hu

Szám:
Előkészítő: Dr. Lamperth Amarilla

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2007. március 1-i ülésére

Tárgy: 2007. évi vagyongazdálkodási irányelvek

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat Vagyonrendelete szerint minden évben meg kell fogalmazni a vagyongazdálkodási irányelveket. A Vagyongazdálkodási irányelveknek tartalmazniuk kell az Önkormányzat teljes vagyonának kezelésére, hasznosítására, gyarapítására vonatkozó aktuális célkitűzéseket és az értékesítésre, hasznosításra szánt vagyontárgyakat. Az irányelvek nem jelentenek konkrét munkatervet, a Vagyonrendelet alapján a Képviselő-testület, vagy átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság, illetve a polgármester hoz konkrét döntéseket.

Lakásgazdálkodás

A lakásgazdálkodás irányelveivel a Képviselő-testület az idén is részletesen fog foglalkozni.

A Balatonfüred, Kéki u. 8. szám alatt megépült 26 db bérlakás jogerős használatbavételi engedéllyel rendelkezik. A bérlőket a Képviselő-testület pályázati eljárás lefolytatását követően választotta ki, beköltözésük jelenleg folyamatban van. A 26 lakásból két lakásra a Veszprém Megyei Rendőr-főkapitánysággal megállapodást kötünk bérlőkijelölési jog alapítására.

A 2198/10 hrsz.-ú ingatlan másik részének beépítésére a Képviselő-testület pályázatot írt ki, amelyet még 2004-ben eredménytelennek nyilvánított. Felkérte továbbá a polgármestert, hogy vizsgálja meg a tervezővel és a kivitelezővel a műszaki tartalom csökkentésének lehetőségét és ennek eredményéről a Képviselő-testületnek számoljon be. A műszaki tartalom csökkentésének lehetőségéről folytattam tárgyalásokat, de most már rögzíthetem, hogy a területen ilyen funkciójú beépítésre (értékesítendő lakások) nincs igény.

Igény inkább további szociális bérlakásokra lenne. A pályázatok elbírálása során tapasztalhattuk, hogy a lakásokra a „túljelentkezés" többszörös volt. Meg kell vizsgálni, hogy a területen további lakástömb(ök) építésének finanszírozása megoldható-e. A rendelkezésre álló tervek módosítására lenne szükség ahhoz, hogy az igényekhez jobban igazodó alaprajzú lakások alakuljanak ki.

Haszonbérbeadás útján hasznosított ingatlanok

Haszonbérbe adás útján hasznosítja az Önkormányzat néhány bel-és külterületi földterületét, amelyek mezőgazdasági művelésre ténylegesen is alkalmasak, vagy amelyek karbantartásában, rendben tartásában szomszédok, vagy más érintettek érdekeltek. A területeket továbbra is alacsony díj alkalmazásával adjuk bérbe, mivel az érintett területek rendben tartásáról egyébként az Önkormányzatnak kellene gondoskodnia. A Csárda utcában (2157/1 hrsz.) az Önkormányzat tulajdonát képező haszonbérbe adott területek rendezésére városképi szempontból is megfelelő megoldást kell találni. Végleges megoldást a területen közpark kialakítása jelenthetne.

Haszonbérbe adás útján hasznosítjuk még a balatonfüredi 02/1 hrsz.-ú („védett szőlők") ingatlant is, de tekintettel ennek jelentőségére, javaslom, hogy ezt az ingatlant a jövőben is kezeljük stratégiai ingatlanként.

Egyéb, bérbeadás útján hasznosított területek

A haszonbérlet útján hasznosított földterületeken kívül az Önkormányzat néhány ingatlanát területbérlet útján hasznosítja. A hasznosítás néhány esetben azért indokolt, mert idegen tulajdonú felépítmények alatti földterületről van szó. Az ilyen ingatlanok a balatonfüredi Castricum téren találhatók, főleg vendéglátó funkciójú egységek működnek a területén. Vannak a területen önkormányzati tulajdonú felépítmények is, ezek jelenleg üresen állnak. A 2006. év célkitűzéseként fogalmaztuk meg, hogy a pályaudvar esetleges bővítése, átépítése során ezen terület kiürítése érdekében – a Balaton Volán Zrt.-vel történő megállapodás esetén – a szükséges lépéseket meg kell tenni. A Képviselő-testület felkért, hogy a Balatonfüred, Castricum téri buszpályaudvar bővítése, átépítése érdekében folytassam le a szükséges tárgyalásokat a Balaton Volán Zrt. képviselőjével. A Képviselő-testület azt kérte, hogy az önkormányzati tulajdonú terület esetleges hasznosítása során a jelenlegi bérleti díj bevételeknél nem kevesebb bevételt elérő javaslatot kell előterjeszteni. Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tárgyalást folytattam a Balaton Volán Zrt. képviselőjével, valamint a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival. A Balaton Volán Zrt. is egyetértett a beruházás megvalósításával, de részükről a beruházás pénzügyi hátterének megteremtése bizonytalan. Fentieknek megfelelően tehát meg kell vizsgálni, hogy más konstrukcióban megtörténhet-e a buszpályaudvar bővítése, átépítése. A tervezett fejlesztéshez az Önkormányzatnak meg kellene vásárolnia a 971 hrsz-ú „beépítetlen terület" besorolású ingatlant, amelynek tavaly áprilisban készített szakvélemény alapján 6,5 mFt az értéke, valamint a 968 hrsz-ú felépítményes ingatlant, amelynek hivatalos értékbecslő által megállapított értéke 12,2 mFt, tulajdonosai azonban az eddigi tárgyalások során azt jelezték, hogy min. 20 mFt körüli összeget szeretnének kapni.

Bérbeadás útján hasznosított ingatlanok

Az Önkormányzatnak továbbra is növelnie kell a helyiségek bérbeadásából származó jövedelmét, de további bérleti díj emelést – eltekintve a hivatalos inflációs rátával történő emeléstől – a piac várhatóan nem fogad el.

- Nagyobb számú bérleménnyel rendelkezik az Önkormányzat a PROBIO Zrt.-től átvett telephelyen. A helyiségeket jelenleg is folyamatosan bérbe adjuk. Már néhány éve stratégiai ingatlanként kezeljük ezt a területet.

- Az Önkormányzat üzemeltetési díj bevételre számíthat a Blaha L. u. 5. szám alatti ingatlan (Balatoni Borok Háza) és – áttételesen - a volt Kisfaludy Filmszínház (Galéria- és kiállítóterem - kávézója) hasznosításából. A kávézó hasznosítása jelenleg még nincs megoldva, de a Városi Művelődési Központ a jövőben is folyamatosan pályáztatni fogja az ingatlan hasznosítását.

- A Horváth-ház ingatlanban az Önkormányzat két üzlethelyiséget értékesített körzeti fogorvosi rendelő kialakítása céljából. Az ingatlanban további 2 üzlethelyiséget értékesítettünk az északi oldalon. Jelenleg a déli oldalon található még egy üzletünk, amelynek a hasznosítására 2007-ben is folyamatosan fogunk pályázatot kiírni.

- A Közösségi Ház működtetése minden évben aktuális feladat, az épületben folyamatosan jelentkeznek a megoldásra váró munkák. A Közösségi Házban jelentkező karbantartási igényeknek igyekszünk folyamatosan eleget tenni. Lehetőleg a jövőben is el kell kerülni ezeknek a munkáknak az elhúzódását, későbbi kivitelezését, mivel ez a költségeket növeli. A 2007. évi karbantartási igények között szerepelnek: a II. emeleti tetőablak cseréje, a nagyterembe 10 darab szék beszerzése, a belső bejárati ajtó cseréje, a II. emeleti vizesblokk vízvezeték, lefolyórendszer cseréje, a nagyterem üvegtetőjének cseréje, bejárat előtti korlát, radiátor szelepek cseréje, nyílászárók festése, külső falfelületek festése. A Közösségi Ház által javasolt és jogos felújítási igények fedezete nem teljesen biztosított a 2007. évi költségvetésben.

A 2006. évben két helyiségben történt bérlő csere. A házban tevékenységet folytató irodák, szervezetek számára a bérleményekben a megfelelő körülmények biztosítottak. A ház működését házirend szabályozza.

A kialakított új fűtési rendszer hatékonyan, gazdaságosan működik. (2004-ben a Városi Rendelőintézetnek 4.500 e Ft-ot fizettünk ki a fűtés szolgáltatás ellenértékeként, 2005-ben saját kazánházzal ennek költsége 1.800 e Ft volt.) A Közösségi Ház bérleti díj bevételei folyamatosan emelkednek, 2004-ben a bérleti díj bevétel 2.950 e Ft volt, 2006-ban pedig 7.100 e Ft.

Stratégiai ingatlanok hasznosítása:

A stratégiai ingatlanok hasznosításával kapcsolatos ügyeket a Képviselő-testület szinte valamennyi ülésén tárgyalta az elmúlt évben, 2007-ben is várható, hogy a nagy értékű, frekventált, illetve potenciális fejlesztéseknek teret biztosító ingatlanokkal kapcsolatos előterjesztések az ülések napirendjén rendszeresen fognak szerepelni.

Eddig arra törekedtünk, hogy ezen ingatlanok tulajdonjogát megtartsuk, emiatt az Önkormányzat több esetben az ingatlanok tulajdonjogának megtartása mellett, földhasználati jog alapításával járult hozzá új beruházások megvalósításához a magántőke bevonásával. A jövőben hasonló ingatlan hasznosítás csak új ingatlanok tulajdonjogának megszerzése esetén lesz lehetséges (lásd Ingatlanértékesítés, ingatlanvásárlás című rész).

Stratégiai ingatlanként kezeltük az elmúlt évben is a Germering utcai 0195/1 hrsz.-ú ingatlant, amely jelenleg is osztatlan közös tulajdonban van. Az ingatlan hasznosíthatóságával rövid időn belül várhatóan nem tudunk foglalkozni.

A 117/3 hrsz.-ú volt „Huray piac" ingatlan fejlesztési lehetőségeivel kapcsolatos előterjesztéseket az elmúlt években már tárgyalta a Képviselő-testület. A Képviselő-testület támogatta a már kidolgozott megvalósíthatósági tanulmány szerinti 400 férőhelyes színház és kiszolgáló létesítményei, valamint kiállító terem megépítését. Elképzelhetőnek tartotta továbbá a területen családi fedett szórakoztató központ és óriás játszótér kialakítását. Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a ROP keretében várhatóan ezeknek a projekteknek a megvalósítására nem lehet pályázni. A „Huray piac" területén megvalósítandó beruházás ügyét továbbra is napirenden kell tartani.

A bérbeadás útján hasznosított ingatlanok között már utaltam arra, hogy a PROBIO Zrt.-től átvett 1424/4 és 1424/5 hrsz.-ú ingatlanok stratégiai fejlesztéseknek lehetnek helyszínei. Az Önkormányzat Képviselő-testülete már kifejezte, hogy a projektötlettel (oktatási központ megvalósítása) elviekben egyetért. A Képviselő-testület tehát lehetőséget lát a területen egyetemi felsőoktatáshoz kapcsolódó, K+F alapú projekt megvalósításával. A Képviselő-testület felhatalmazta a polgármestert, hogy az oktatási központ esetleges létesítésével kapcsolatos megvalósíthatósági tanulmány, költség-haszon elemzés, valamint pénzügyi-gazdasági elemzés elkészítésére adjon megbízást a Veszprém Zrt-nek. Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a megbízást a Veszprém Zrt.-nek megadtam.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a 02/1 hrsz.-ú ingatlan, amelyet jelenleg haszonbérbe adás útján hasznosít. A haszonbérleti szerződést 2007. november 30. napjáig terjedő határozott időtartamra kötöttük. Legkésőbb a határozott idejű szerződés végső időpontjáig ki kell alakítani a terület további hasznosítására vonatkozó elképzeléseket, bevonva természetesen a helyi borászokat is.

Ingatlanértékesítés, ingatlanvásárlás

A Képviselő-testület 2006. május 25-i ülésén úgy döntött, hogy azon ingatlan értékesítésekből befolyt pénzösszegeket, amelyek nem részei a költségvetésnek, egy éven belül ingatlanba fekteti. Ezt az elvet a Képviselő-testület 2007. évben is figyelembe veszi.

Ingatlanvásárlásra az elkerülő út megépítése érdekében került sor, az egyes előszerződések, szerződések megkötéséről, módosításáról a Képviselő-testület folyamatosan döntött, ez a 2007. évben is még várhatóan további döntéseket fog igényelni. Tekintettel arra, hogy a jelenlegi információink szerint pályázati támogatást csak belterületi utak építéséhez tudunk igényelni, ezért szükséges az út nyomvonalának belterületbe vonása, amely a Szabályozási Terv módosítását igényli. Az erről szóló döntés külön előterjesztés formájában mai ülésünkön napirenden szerepel.

Terveink között szerepel még a Völgy utcát a Bajcsy-Zs. utcával összekötő, ún. feltáróút Szabályozási Terv szerinti kialakításának elindítása is, melynek első lépéseként az 1281 hrsz.-ú ingatlant megvásároltuk. Több alkalommal tárgyaltam a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, akiknek ingatlanából a tervezett út kialakítása során kisebb mértékű területigénybevétel szükségessé válik, kérve őket, hogy a független igazságügyi szakértő által a terület igénybevételére, valamint a bekövetkező értékcsökkenés ellentételezésére megállapított összeget (kb. 4,4 mFt) fogadják el, egyelőre azonban az álláspontok az összegszerűség tekintetében jelentősen eltérnek egymástól.

Javaslom még a Sportcsarnok melletti terület, valamint a Hajógyár melletti területek megszerzését is. A Sportcsarnok melletti 08/5 hrsz-ú ingatlan megvásárlása esetén kb. 28 mFt összegű vételárral kell számolnunk.

Az Önkormányzat a volt „szovjet üdülő" tulajdonjogának térítésmentes átvételére vonatkozóan bejelentette igényét a KVI-hez. A ROP keretében pályázatot nyújthatnánk be az ingatlan-együttes hasznosítása érdekében. Az Önkormányzat az ingatlant „helyi közutak és közterületek fenntartása" valamint „közművelődési tevékenység támogatása" önkormányzati feladatok ellátása érdekében kívánja tulajdonba venni, és közpark, valamint kulturális, közművelődési funkciójú helyiségek kialakítása céljára kívánja felhasználni. A volt vagyonkezelővel azonban a tulajdonjog megszerzése esetén egyezséget kell kötni. A volt vagyonkezelővel már jelenleg is folytatok tárgyalásokat, amelynek eredményéről természetesen a Képviselő-testületnek is be fogok számolni.

Az Önkormányzat bejelentette igényét a balatonfüredi Állami Szívkórház térítésmentes átvételére is. Az ingatlant az Önkormányzat „gondoskodás az egészségügyi ellátásról" önkormányzati feladat ellátása érdekében kívánja tulajdonba venni, és kardiológiai rehabilitáció és invazív kardiológiai ellátás céljára kívánja felhasználni.

Az Önkormányzat még az előző ciklusban bejelentette igényét a balatonfüredi Brázay villa ingatlan tulajdonjogának térítésmentes átvételére vonatkozóan. Az ingatlant várhatóan térítésmentesen nem, csak adásvétel útján tudjuk megszerezni. Jelenleg a KVI-vel folytatok egyeztetéseket azzal kapcsolatban, hogy a helyi jelentőségű védett Brázay-villa ingatlannak a kincstári vagyoni körből történő kikerülése esetén – mivel ebben az esetben a vevő Önkormányzatnak az ingatlan által képviselt természetvédelmi értéknek megfelelő értékű csereterületet kell biztosítania - mely ingatlanok megvásárlásával tehetünk eleget ennek a jogszabályi előírásnak.

A HM Verga Zrt. tulajdonát képező ingatlan értékesítésére kiírt pályázaton az Önkormányzat részt vett, de sajnos nem az általunk megadott vételár volt a legmagasabb, így a pályázat kiírója mással kötött adásvételi szerződést. Az adásvételi szerződés megtámadására vonatkozóan megbízást adtam jogi képviselőnknek, de elképzelhető, hogy a vevővel sikerülhet egyezséget is kötni.

<u>Részesedések</u>

Az Önkormányzat többségi részesedéssel rendelkezik az alábbi társaságokban: Vásárcsarnok Kft., PROBIO Zrt., és az Észak-Balatoni Regionális Konferencia Központ Kft.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő részvények értékesítésére már 2004-ben sor került. Jelenleg még nem túl piacképes Reanal részvények vannak a tulajdonunkban, amelyeknek az értékesítésére megbízási szerződést kötöttünk. Az Önkormányzat részesedéssel rendelkezik még a Balatoni Hajózási Zrt.-ben is (a partmenti önkormányzatokkal együtt összesen 51%-al), a cél továbbra is az érintett önkormányzatok részéről a 49%-os tulajdoni hányad megszerzése.

Balatonfüred, 2007. február 22.

dr. Bóka István
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2007. (III.01.) sz. határozat:

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2007. évi vagyongazdálkodási irányelveket elfogadja.

1. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Balatonfüred, Castricum téri buszpályaudvar bővítése, átépítése érdekében vizsgálja meg, hogy milyen más konstrukcióban valósítható meg a fejlesztés.
2. Meg kell vizsgálni, hogy a 2198/10 hrsz.-ú ingatlanon finanszírozható-e további szociális bérlakások felépítése.
3. Meg kell vizsgálni, hogy a 2157/1 hrsz.-ú ingatlanon (Csárda u.) közpark kialakításával városképi szempontból előnyösebb megoldás alakítható-e ki.
4. A 02/1 hrsz.-ú ingatlan hasznosítására vonatkozó elképzeléseket ki kell alakítani a helyi borászok bevonásával.

Az előterjesztésben szereplő elveket és javaslatokat a konkrét döntések előkészítésénél figyelembe kell venni, illetve utóbbiak megvalósulásáról a Képviselő-testületet folyamatosan tájékoztatni kell.

Határidő: **1. 2007. szeptember**
2. 2007. szeptember
3. 2007. szeptember
4. 2007. november
Felelős: **dr. Bóka István**
polgármester