



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság előterjesztése

Javaslat
ingatlanok ajánlati árának módosítására
(a győri 7907/2 és a 7893/1 hrsz.)

Győr, 2024. február 21.

Előterjesztő:

Borsi Róbert
elnök

Az előterjesztést látta:

Dr. Dézsi Csaba András
polgármester

Szeles Szabolcs
alpolgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Nagyné dr. László Edit
jegyző

Az előterjesztést készítette:  **Vagyongazdálkodási Főosztály /  Vagyonhasznosítási Osztály**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság előterjesztése

Javaslat ingatlanok ajánlati árának módosítására (a győri 7907/2 és a 7893/1 hrsz.)

Tisztelt Közgyűlés!

I. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) a 148/2022. (IX. 20.) Kgy. határozatával jóváhagyta az Önkormányzat 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képező, természetben a Győr, Kossuth utca 54. szám alatt található, győri 7907/2 hrsz.-ú, 355 m² területű, kivett lakóház, udvar megnevezésű, a forgalomképes üzleti vagyron részét képező ingatlan árverésen történő értékesítését. A kikiáltási ár 55.000.000,- Ft, azaz ötvenötmillió forint összegben került megállapításra.

Az ingatlan Győr, Újváros településrészen, a Kossuth Lajos u. 54. szám alatt, kisvárosias lakóövezetben található. Az épület részben már bontásra került, egyes épületrészek tetőhéjalással sem rendelkeznek. A homlokzati nyílászárók nagyrészt befalazásra kerültek az illegális épülethasználat visszaszorítása céljából. Az épület jelenleg lakhatásra, illetve egyéb más funkciókra sem hasznosítható.

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelettel jóváhagyott Győr város szabályozási terve (SZT) 20. §-ában meghatározottak szerint Újváros területén a „T”-vel jelölt paraméterek esetében az ott megjelölt illeszkedési szabályok az irányadóak, az új beépítést megelőzően településképi véleményezési eljárás lefolytatása szükséges.

Az épület gyenge, romos műszaki állapota miatt a meglévő épület felújítása a jelen piaci körülmények között átlépi a gazdaságossági határt.

A 148/2022. (IX. 20.) Kgy. határozat alapján tartott versenyeztetési eljárások érdeklődő hiányában eredménytelenül zárultak, ezért szükséges az ingatlan ajánlati árának csökkentése. A javasolt új kikiáltási ár 40.000.000,- Ft, azaz negyvenmillió forint, amely az ingatlanforgalmi szakértői véleményen alapuló vételár költségekkel növelt összege.

Az ingatlan kikiáltási árának változása miatt a Közgyűlés értékesítésről szóló döntését módosítani szükséges. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának vagyonaról és a vagyron feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 20/2014. (IX. 12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (1) bekezdés b) pontja értelmében az új értékesítési összegre tekintettel a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság lenne jogosult az értékesítésről dönteni.

A Vagyonrendelet 9. § (3) bekezdése kimondja, hogy amennyiben a jelen rendeletben meghatározott szabályok alapján a döntésre vonatkozó egyes részhatásköröket a 7. §-ban meghatározott döntésre jogosultak közül többen gyakorolnák, az ügyben a tulajdonosi jogok gyakorlására jogosult legmagasabb szintű szerv, jelen esetben a Közgyűlés dönt.

II. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 84/2023. (V. 23.) Kgy. határozatával jóváhagyta az Önkormányzat 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képező, természetben a Győr, Kossuth utca 32. szám alatt található, győri 7893/1 hrsz.-ú, 385 m² területű, kivett lakóház, udvar megnevezésű, a forgalomképes üzleti vagyron részét képező ingatlan árverésen történő értékesítését. A kikiáltási ár 60.000.000,- Ft azaz hatvanmillió forint összegben került megállapításra.

A városközponttól mintegy 800 m-re található épület három szintes: a pinceszint 83,71 m², a földszint 174,39 m² és az I. emelet 179,71 m², azaz a felépítmény összesen 437,81 m² alapterületű. Az ingatlan műemléki jelentőségű területen fekszik, régészeti szempontból

védett. A műemléki védelem jelenleg az épület homlokzatára (ide értve a tetőt is), külső megjelenésére terjed ki.

Az ingatlan a telken belül villannyal, gázzal, csatornával ellátott. A külső nyílászárók nagyrészt befalazásra kerültek, a korabeli fa nyílászárók hiányosak. Az épület romos állagú, a belső terek teljesen amortizáltak, a lakások komfort nélküliek. Az épület egyes részei elbontásra kerültek, így az emelet egy része megközelíthetetlen. A homlokzatomlás, a tetőszerkezet és a héjalás hibái, illetve a belső, külső balesetveszélyes állapot miatt az épület védőkorrálattal határolt.

A Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya (a továbbiakban: Hatóság) építéshatósági jogkörében jókarbantartási munkálatok elvégzésére, örökségvédelmi jogkörében eljárva helyreállítási kivitelezési dokumentáció készítésére kötelezte az Önkormányzatot.

Az ingatlant működtető GYŐR-SZOL Zrt. az előírt munkálatokat az elmúlt évek pandémiás és háborús helyzete, a kedvezőtlen gazdasági körülmények (szakember hiány, építőanyagok jelentős drágulása) miatt nem tudta elvégezni. A Hatóság a jókarbantartási munkálatok teljesítésének elmulasztása miatt végrehajtást rendelt el, amit a Nemzeti Adó- és Vámhivatal az Önkormányzat kérelmére 2024. április 16. napjáig felfüggesztett.

Védettsége és utcaképi jelentősége, valamint a balesetveszélyes állapot megszüntetéséhez szükséges állagmegóvási munkák tervezési és kivitelezési költségei miatt az ingatlan mielőbbi értékesítése indokolt.

A javasolt új kikiáltási ár 40.000.000,- Ft, azaz negyvenmillió forint, amely az ingatlanforgalmi szakértői véleményt alapul véve a költségekkel növelt vételár.

Az ingatlan kikiáltási árának változása miatt a Közgyűlés értékesítésről szóló döntését módosítani szükséges. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 20/2014. (IX. 12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (1) bekezdés b) pontja értelmében, az új értékesítési összegre tekintettel a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság lenne jogosult az értékesítésről dönteni.

A Vagyonrendelet 9. § (3) bekezdése kimondja, hogy amennyiben a jelen rendeletben meghatározott szabályok alapján a döntésre vonatkozó egyes részhatásköröket a 7. §-ban meghatározott döntésre jogosultak közül többen gyakorolnák, az ügyben a tulajdonosi jogok gyakorlására jogosult legmagasabb szintű szerv, jelen esetben a Közgyűlés dönt.

Az előzőekben leírtakra tekintettel kérem a Tisztelt Közgyűlést az alábbi határozati javaslatok elfogadására.

I. HATÁROZATI JAVASLAT

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése hozzájárul a versenyeztetési eljárás lefolytatásával történő értékesítésre - a 148/2022. (IX. 20) Kgy. határozattal - kijelölt győri 7907/2 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 355 m² területű, természetben a Győr, Kossuth Lajos utca 54. szám alatt található ingatlan kikiáltási árának 40.000.000,- Ft-ra, azaz negyvenmillió forintra történő módosításához, amely az ingatlanforgalmi szakértői véleményen alapuló vételár költségekkel növelt összege.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

II. HATÁROZATI JAVASLAT

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése hozzájárul a versenyeztetési eljárás lefolytatásával történő értékesítésre - a 84/2023. (V. 23.) Kgy. határozattal - kijelölt győri 7893/1 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 385 m² területű, természetben a Győr, Kossuth utca 32. szám alatt található ingatlan kikiáltási árának 40.000.000,- Ft, azaz negyvenmillió forintra történő módosításához, amely az ingatlanforgalmi szakértői véleményen alapuló vételár költségekkel növelt összege.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Győr, 2023. február 21.



Borsi Róbert
elnök