

Előterjesztés **a Képviselő-testület 2020. június 25-i ülésére**

Előterjesztés az ipari terület ingatlanárainak meghatározásáról

Az ipari területen lévő ingatlanok árai legutóbb 2017. évben lettek felülvizsgálva, egy 2010. évi értébecslés alapján. Azóta eltelt időben a terület ingatlanai közül értékesítésre került 9 ingatlan, az Önkormányzat saját beruházásaira felhasznált 5 ingatlant.

A fennmaradó területek egy részére érkezett vételi szándék, ami jóval alacsonyabb volt a megállapított áraknál, valamint a Fejlesztési Tanács is javasolt árcsökkentést az eladhatóság érdekében.

Az Önkormányzat az ingatlan értékét az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodási szabályairól szóló 17/2012. (IX.14.) Önkormányzati rendelet számviteli nyilvántartás szerinti bruttó értéken vagy forgalmi értébecslés alapján megállapított értéken állapítja meg. Ezért úgy gondoltuk, hogy időszerű lenne új, aktuális értébecslést készíttetni. Az értébecslés elkészült, az előterjesztés mellékletét képezi.

A vagyonrendelet azt nem határozza meg, hogy ettől az értéktől nem lehetne eltérni. Az elidegenítés szabályai szerint az 5 millió forint feletti értéket képviselő ingatlant kizárólag versenytárgyalás útján lehet értékesíteni. A vagyont értékesíteni a legjobb ajánlattevő részére lehet.

Fentieket figyelembe véve a Képviselő-testületnek megvan az joga, hogy pl. kedvezményt adjon az árakból. Ilyen lehet pl. munkahelyek létrehozása vagy vállalkozás indítása a területen bizonyos időn belül, több ingatlan egyidejű megvásárlása, egyösszegű fizetés stb....

Javaslom, hogy a Képviselő-testület az ingatlanok árait a mellékelt értébecslés alapján állapítsa meg. Egyidejűleg kérje fel a Fejlesztési Tanácsot az esetleges kedvezmények kidolgozására, és azok következő testületi ülésre (várhatóan 2020. július 9.) való betervezésére.

1. **Hatékonyág:** Az árak megállapítása akkor lesz hatékony, ha olyan árakat tudunk meghatározni, mellyel Önkormányzat a területre fordított pénzeszközeit is figyelembe véve eredményt tud felmutatni. Az eredmény nem feltétlenül az értékesítéssel fog realizálódni. Az értékesítésnek lehetnek hosszú távú hozadékai is, pl. foglalkoztatás, iparűzési adó stb.... Ezért javasolt pl. a kedvezmények biztosítása, egy esetleges (jóval)alacsonyabb áron való értékesítés is.
2. **Gazdaságosság:** Az ingatlanok reális értékének meghatározásával a bevételszerzésen kívül azt a lehetőséget tudjuk biztosítani, hogy az önkormányzat a ráfordításait és a területben lévő lehetőségeit maximálisan kihasználja.
3. **Eredményesség:** Amennyiben vonzó árakat tudunk meghatározni, a terület értékesítéseivel hosszú távú eredményeket, folyamatos bevételeket érhetünk el.
4. **Fenntarthatóság:** Amennyiben hasonlóan „zöld” beruházások is létrejönnek, mint pl. az önkormányzat naperőmű parkja, vagy pl. hulladékfeldolgozás, akkor a területek a

globális fenntarthatósághoz hozzájárulhatnak. Ebből a szempontból érdemes lenne ilyen célú beruházásokhoz nagyobb kedvezményeket biztosítani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Jánoshalma Város Képviselő-testülete az előterjesztés mellékletében lévő értékbecslés alapján az alábbiak szerint állapítja meg az ipari terület ingatlanjainak árait:

Jánoshalma, Ipari terület 4565/12	Vállalkozók útja 8.	8.420.000,- Ft
Jánoshalma, Ipari terület 4565/17	Vállalkozók útja 1.	21.214.000,- Ft
Jánoshalma, Ipari terület 4565/18	Vállalkozók útja 3	13.090.000,- Ft
Jánoshalma, Ipari terület 4565/20	Vállalkozók útja 7.	12.250.000,- Ft
Jánoshalma, Ipari terület 4565/21	Vállalkozók útja 9.	6.120.000,- Ft
Jánoshalma, Ipari terület 4565/22	Vállalkozók útja 11	4.970.000,- Ft
Jánoshalma, Ipari terület 4565/23	Vállalkozók útja 13.	6.300.000,- Ft
Jánoshalma, Ipari terület 4565/24	Vállalkozók útja 15	5.470.000,- Ft
Jánoshalma, Ipari terület 4565/28	Vállalkozók útja 4.	11.170.000,- Ft

Egyben felkéri a Fejlesztési Tanácsot, hogy dolgozza ki azokat a teljesülési feltételeket, amelyek teljesülése esetén a terület áraiból kedvezmények adhatóak, és azok mértékét.

A Képviselő-testület felkéri Gidai János alpolgármestert, a Fejlesztési Tanács elnökét, hogy a Fejlesztési Tanács kedvezményekre vonatkozó előterjesztését a soron következő testületi ülésre terjessze be.

Határidő: 2020. július 9.

Felelős: Gidai János alpolgármester