



BALATONFÖLDVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.

Tel.: 84/540-330 Fax: 84/540-332

e-mail: pgmh@balatonfoldvar.hu

ELŐTERJESZTÉS

Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. július 26-i rendkívüli ülésére

Előterjesztő: Holovits Huba polgármester
Szavazás módja: egyszerű többség/ minősített többség
Tárgyalás: nyilvános ülés/zárt ülés
Véleményező bizottság: PGB

Tárgy: Balatonföldvári 15/7 hrsz-ú ingatlan értékesítésére pályázat kiírása,
döntés új klubház épület tervezéséről

I. rész

a./ Előzmények

Az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a balatonföldvári 15/7 hrsz alatt felvett, 1603 m² nagyságú, kivett klubház, udvar (Vitorlás-klub, vízi sporttelep) megnevezésű ingatlan. Az ingatlanon egy 143 m² alapterületű felépítmény található, melynek a földszintjén klubhelyiség, előterek, wc-k, öltözők, tusolók, tároló találhatóak, az emeleten pedig két apartman helyezkedik el (az egyikben előtér, étkező+ konyha, szoba, zuhanyzó, a másikban előtér, nappali, konyha, 3 szoba, 2 zuhanyzó, külön wc helyiségek találhatóak).

Az ingatlan történetéből kiemelendő, hogy a telek jelentős részét, amin az épület áll, a szomszéd ingatlanból több éves pereskedés útján szerezte vissza az önkormányzat. A 2000-es évek elején a Somogy Megyei Önkormányzattól, az egykori Siotour vagyoneértékesítéséből, az önkormányzatok kizárólag sport és szabadidős tevékenységre fordítható juttatásban részesültek. Így kapott 54 millió forint összeget az önkormányzat, melynek segítségével felépült a sport és szabadidős célú klubház felépítmény.

Az önkormányzat hosszú évekig ingyenesen biztosította az ingatlant, valamint vízicsatlakozási létesítményt (súlyát) magába foglaló sporttelep üzemeltetését a Vízisport és Vitorlás Egyesület részére.

Az ingatlan éveken keresztül fejlesztési hitel fedezetéül is szolgált (183 millió forint összeghatárig).

A Képviselő-testület 2021-ben úgy döntött, hogy az ingatlan jövőbeli hasznosításával kapcsolatos döntések megalapozott meghozatalához szükséges, hogy az önkormányzatnak reális rálátása legyen a vízisporttelep tényleges üzemelésére, hasznosítására, működésére, ezért a hosszú évekig az egyesület ingyenes hasznosításában lévő ingatlan visszakerült az önkormányzat üzemeltetésébe.

A Képviselő-testület döntése alapján az önkormányzat az ingatlan telepvezetői és gondnoki feladatainak ellátásával egy vállalkozót bízott meg.

Az ingatlan emeletén található apartmanok vonatkozásában pedig bérleti szerződés megkötésére került sor.

A saját üzemeltetés tapasztalatai alapján azonban sajnálatosan nem mehetünk el amellet a tény mellett, hogy a vízisporttelep épülete az évek alatt rossz műszaki állapotba került.

Az önkormányzat ennek felmérésére megrendelt egy szakvéleményt, az Állapotfeltáró dokumentáció 2021. júniusában készült el.

Ebben megállapításra került, hogy az épület több helyén a földem alatti részen vizesedés látható. A vizesedés, illetve abból adódó penészképződés jellemzően a teraszok (járható lapostető) alatti területre koncentrálódik. A beázás nyomai láthatóak a lépcső alatti térnél is. A földszinti falszerkezet alsó részénél a talajhoz közel lévő szakaszán is több helyen vizesedés tapasztalható. Az épületben dohos szag érződik.

A dokumentáció három oldalon keresztül tételesen sorolja fel az elvégzendő munkákat.

Ennek ismeretében került sor az ingatlan értékelésére 2021-ben, ekkor az ingatlan értéke 424.400.000.- Ft-ban került megállapításra, majd ezt követően az ingatlan értéke több alkalommal becslve lett. Az ingatlan jelenlegi piaci értéke - 6 hónapnál nem régebbi értékbecslés alapján - 442.000.000.- Ft.

(Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonról szóló 7/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 7. § (3) bekezdése alapján az önkormányzat vagyonának gyarapítása, értékesítésére vagy megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értéke 6 hónapnál nem régebbi, arra jogszabályok szerint jogosultsággal rendelkező szakértő által készített értékbecslés alapján vehető figyelembe.)

A friss értékbecslés rávilágított arra, hogy a folyamatos használat és az eltelt idő miatt a javítási, helyreállítási költségek jelentősen meghaladják a 2 évvel ezelőtti szintet.

Emellett az üzemeltetőtől is jelzések érkeztek az épület műszaki állapotára vonatkozóan arról, hogy az állapotfelmérésben már jelzett beázások és fal vizesedések maradandó károsodást okoztak a falszerkezetben, a falak elsalétromosodtak.

Ez nagyságrendekkel megdrágítja az épület helyreállítását, amennyiben egyáltalán lehetséges az.

Ennek ismeretében bár bontásra érett az épület, amit azonban a későbbiekben részletesen taglalt okok miatt nem lehet elvégezni, így a helyreállítás várhatóan nagyon költséges lesz.

Az épület becsülhetően több 100 millió forintos nagyságrendű azonnali beavatkozást igényelne, és amennyiben azzal gyorsan nem kezd valamit az önkormányzat, úgy további állapotromlására lehet számítani.

Erre tekintettel, hogy pontos, aktuális adatokkal rendelkezünk az önkormányzat az ingatlan újabb állapotfelmérését, valamint a teljeskörű felújítás kivitelezési költségeinek becslését rendelte meg.

A szakvélemény az előterjesztés mellékletét képezi azzal, hogy az alábbi rendkívül súlyos megállapításokat, külön is kiemeljük.

Az épület műszaki állapota jelentősen leromlott, az épületben nagyfokú falszerkezeti vizesedések, salétromos és penészes fő és közfalak, valamint földemek láthatók.

A falvizesedések már az építést követő 2-3. évben megjelentek, az azóta eltelt időszakban a lemezlap és főfal csatlakozás utólagos szigetelése nem jelentett megoldást a falvizesedések megállítására, a salétromosodás a használat 14-15 éve alatt elérte az emeleti főfalakat is.

Az épület felmenő téglafaljai az építés során nem megfelelően lettek szigetelve az alaplemez irányából, a szigetelés felhajtás a főfal lábazatára a homlokzaton nem történt meg az építéskor, azt utólagosan próbálta a korábbi generálkivitelező garanciálisan elvégezni kevés sikerrel, ami jelenleg már nem is funkcionál.

Az épület héjazata is felújításra szorul. Nagyfokú penészedés látható az emeleti teraszok földeme alatti belső helyiségeknél, ami a teraszok (járható lapostető) nem megfelelő víz és hőszigetelésének következménye. A falszerkezeti vizesedésből kifolyólag az épületben egészségtelen dohos szag terjed az épületszerkezetben aktív gombásodásra utaló jelek látszanak! A falvizesedés és beázások szinte az egész épületnél a belső vakolat falakról történő leválását, lemálást okozták.

A fal és mennyezet felületek teljesen felújítandók, a penészes felületeknél vegyszeres gombamentesítést és salétrom eltávolítást kell végezni a helyreállítás előtt, melyhez előzetesen szigetelő szakmérnök és fal diagnosztikus szakember bevonása javasolt.

Javasolt a hőszigetelés teljes homlokzaton történő cseréje is. A műanyag nyílászárók üvegtábláinak légzáró összeépítése tönkrement, nem működik hőszigetelőként.

Sok helyen beáznak a külső fedetlen teraszok.

Az épület elektromos hálózatáról összességében megállapítható, hogy mind fizikai, mind műszaki szempontból elavult, elhasználódott.

Jelenlegi állapotában az épület nem képes a kor igényeinek megfelelő színvonalú szolgáltatást nyújtani sem komfortjában, sem üzemvitelének gazdaságosságában.

A szakvélemény az alábbi összefoglaló javaslatokat, felújítással kapcsolatos költségbecslést tartalmazza:

Az épület tartószerkezetének szakszerű felújítása (utólagos falszigetelése, gombamentesítése) és a falszerkezetnél látható salétromosodás megszüntethető.

Ehhez tartószerkezetileg javasolt az épület külső belső vakolatainak és burkolatainak visszabontása.

A tetőszerkezet és a héjazat visszabontása és újraépítése is szükséges, a záróföldem új hőszigetelés kivitelezésével.

Az épület homlokzati és belső nyílászáróit is cserélni kell. A gépészeti rendszert (víz, szennyvíz, fűtés) nem lehet javítani, elhasználódott, a légtechnikai hálózatot újra kell tervezni és méretezni, mert csak így érhető el a megnyugtató légállapot.

Az épület elektromos hálózata, a lámpatestek és szerelvények mind fizikai, mind műszaki szempontból elavultak, elhasználódtak.

Összességében elmondható, hogy ma a klubépület statikai tartószerkezete jelent csak felhasználható értéket. Az utólagos falszigetelés jelentős költséggel javítható. A szakipari szerkezeteket, a gépészeti és elektromos rendszert is teljesen ki kell cserélni a ma érvényes előírásoknak megfelelőkre.

Az előadottak alapján a klubház felújítás költségei mai napon becsült árak alapján nettó 246.000.000.- Ft, azaz Kettőszáznegyvenhatmillió forint.

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. novemberében az energiaválság miatt, az energiafelhasználás csökkentése érdekében szükséges intézkedésekről döntött 138/2022. (XI.17.) Kt. számú határozatával. A bevételek emelése céljából szükségessé vált az önkormányzat értékesíthető vagyontárgyainak felmérése olyan ingatlanok vonatkozásában, melyek nem kötelező önkormányzati feladatellátás helyszínéül szolgálnak. Tényként állapítható meg, hogy jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlan nem szolgál kötelező önkormányzati feladatellátás helyszínéül.

Az ingatlanra és a rajta lévő felépítményre vonatkozó helyi és magasabb szintű építési szabályok, illetve a klubház építésének körülményei:

Az ingatlanon lévő épület építési engedély alapján jogszerűen létesült, használatbavételi engedéllyel rendelkezik. A használatbavételi engedély 2006. őszén keletkezett, így a 2006. júniusban hatályba lépett Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási terven az épület nem szerepelhet.

A használatbavételi engedély alapján az épület feltüntetése 2006.11.29-én megtörtént, így a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban szerepel.

A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv tehát az előadottak miatt nem tartalmazza az ingatlanon lévő épületet.

A 22/2004. (XI.12.) Balatoni vízpart-rehabilitációs TNM rendelet sem tartalmazza építési telekként az ingatlant, ugyanis annak készítésekor a már meglévő épületeket vették figyelembe, így ez az épület, amely akkor még építés alatt állt nem szerepel annak térképi részén.

Fenti okból az ingatlanon lévő épület jogszerűen áll a telken, azonban azon kizárólag nem építési engedélyhez kötött építési tevékenységek végezhetők. Új épület építése, illetve építési engedélyhez kötött építési tevékenységek végzése a fent hivatkozott magasabb rendű jogszabály - 22/2004. (XI.12.) TNM -, majd azt követően a helyi építési szabályzat módosítását követően lesz lehetséges.

A nem építési engedélyhez kötött építési tevékenységek során pl. az alábbi tevékenységek végezhetők el az épületen:

- teljes belső átalakítás
- homlokzati nyílászárók cseréje
- hőszigetelés
- vízszigetelés
- tetőhéjazat csere (akár a teljes tetőszerkezet cseréjével a meglévő kialakításával megegyezően)
- szükség esetén tartószerkezeti elemeinek megerősítése.

A TNM rendeletnek megfelelően a hatályos helyi építési szabályzat az ingatlant Kp. jelű zöldterületekbe sorolja. Ezen jogszabályok módosításáig az ingatlan művelési ága (az épület rendeltetése) kizárólag a HÉSZ 9.§-a szerint változtatható meg. A jelenlegi sportcélú létesítményből a HÉSZ 9. (5) ill. (7) bekezdése alapján más célú szabadidős létesítmény, vagy pl. vendéglátó rendeltetésű épület alakítható ki és jegyeztethető be az ingatlan-nyilvántartásba. Ezekon kívül más rendeltetésre nincs lehetőség, vagy marad a jelenlegi klubház az épület rendeltetése, az azon elvégzett átalakítási munkáktól függetlenül.

Az új üzemeltetési konstrukció tapasztalatainak, valamint a szakértői vélemények (állapotfeltáró dokumentációk, igazságügyi ingatlan értébecslések) birtokában a városvezetés most került abba a helyzetbe, hogy megalapozottan tud döntést hozni az ingatlan hosszabb távú hasznosítási lehetőségeiről, nevezetesen arról, hogy a meglévő ingatlan renoválása, helyrehozatala, vagy a meglévő ingatlan értékesítése és egy új létesítmény kialakítása az előnyösebb megoldás az önkormányzat számára.

A város vezetése kiemeli, hogy most is szívén viseli a vízisport telep sorsát, ahogy tette ezt eddig is, hisz annak idején részt vett az évekig tartó küzdelemben, melynek eredményeként a vízisport telep létrejöhett, melynek eredményeként a földvári gyerekeknek a Balaton partján vízhez kötődő sportolási lehetősége lett, melynek eredményeként megszervezésre került például az evezős magyar bajnokság is.

A városvezetés továbbra is elsődleges célként tartja szeme előtt azt, hogy az evezni és vitorlázni vágyó földvári sportolóknak az évtizedek óta megteremtett körülmények, lehetőségek továbbra is biztosítva legyenek.

A fent előadottakra, különösen az ingatlan megromlott műszaki állapotára figyelemmel azonban úgy ítéli meg, hogy a funkcionálisan elavult épület (sportcélokra kevésbé használható tárolóhelyiségek, apartmanok találhatóak benne) helyett új épület létrehozása a megoldás.

Kiemelendő, hogy a jelenlegi sporttelepnél a klíma és a tómeder viszonyainak változása következményeképpen a cirka 1 m mélységű víz a mostani nyarakon 10-20 cm vízmélységűre csökkent.

A városvezetés olyan, funkciójában megfelelőbb, nagyobb tárolóhelyiségekkel rendelkező objektumot kíván létrehozni a Nyugati Strandon, mely a létesítménnyel szemben támasztott követelményeknek jobban megfelel.

Nem utolsó sorban a Nyugati Strand előtti mélyebb vízfelület és a klímaváltozás az új helyszínen hosszabb távon is megbízhatóbban biztosítja majd a vízisportok (evezés, vitorlázás) gyakorlását. Az új kikötő mellett kialakítandó fővenyes partszakasz pedig új sportágak bevonását is lehetővé teszi.

Az előadottak alapján összegezve megállapítható, hogy mind az ingatlan megromlott műszaki állapota, mind az energiaválság miatt szükségessé vált intézkedések, mind a városfejlesztési célok miatt szükséges bevételecsoportosítás indokolják azt, hogy az önkormányzat a meglévő ingatlan renoválása, helyrehozatala helyett az ingatlan értékesítése mellett döntsön oly módon, hogy egyúttal egy új klubház épület tervezését, kialakítását is elkezdje.

Az önkormányzat számára kiemelten fontos, hogy az ingatlan értékesítésére oly módon kerüljön sor, hogy az azon működő Vízisport és Vitorlás Egyesület tevékenységének gyakorlása az önkormányzat igényei szerint, az általa meghatározott időpontig az ingatlanon biztosítva legyen.

Az ingatlan forgalomképes, az önkormányzat üzleti vagyonába tartozik, javasolt vételára az értébecslésben meghatározott forgalmi értéket némileg meghaladja, az 450.000.000.- Ft azaz Négyszázötven-millió forint.

Az ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályok, a magasabb rendű jogszabályi előírások az előterjesztésben részletesen kifejtésre kerültek.

Az ingatlanra vonatkozóan 2022. május 31. napjától érvényes bérleti szerződés áll fenn, melyre tekintettel az ingatlan bérleti joggal terheltten kerül értékesítésre.

Balatonföldvár Város Önkormányzata képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2013. (V.30.) önkormányzati rendeletének 13. § (2) bekezdése alapján a rendelet hatálya alá tartozó vagyonelemeket a képviselő-testület határozattal jelöli ki értékesítésre, megjelölve az ingatlan helyrajzi számát, forgalmi értékét, az átruházás módját, valamint a pályázati feltételeket.

b./ az előkészítés során felmerülő vélemény

c./ a tárgykört érintő jogszabályok

Ptk., Nemzeti vagyonról szóló tv., Vagyonrendelet, HÉSZ

d./ azon körülmények összefoglalása, amelyek a döntést indokolják

e./ Érintett önkormányzatok álláspontjai

Balatonföldvár Város Önkormányzatán kívül más önkormányzatot nem érint.

II. rész

a./ indoklás nélküli, egyértelműen megfogalmazott határozati javaslat

1./ Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a balatonföldvári 15/7 hrsz. alatt felvett, kivett klubház, udvar (Vitorlás-klub) megnevezésű 1603 m² nagyságú, természetben 8623 Balatonföldvár, Kikötő utca 15. szám alatt található, Balatonföldvár Város Önkormányzatának 1/1-ed arányú, kizárólagos tulajdonát képező, bérleti joggal terhelt ingatlant nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni, ezért 450.000.000.- Ft, azaz Négyszázötven-millió forint kikiáltási áron értékesítésre kijelöli az előterjesztés melléklete szerinti feltételekkel. Az ingatlan értékesítéséhez szükséges pályázatot kiírja. Gondoskodik a Pályázati Hirdetmény helyben szokásos módon történő megjelentetéséről.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázati eljárás érvénytelensége vagy eredménytelensége esetén a pályázatot azonos feltételekkel a pályázat beadási határidő módosításával az ingatlan eredményes értékesítéséig újra kiírja.

2./ Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetértett az új klubház épületének a balatonföldvári 1569/2 hrsz-ú, Nyugati Strand ingatlanra történő tervezésével. Felhatalmazza a polgármestert, hogy az előkészítő munkák keretében beszerzési eljárást folytasson le az új klubház épület építésére vonatkozó engedélyezési és kiviteli tervdokumentáció elkészítésével kapcsolatban és a legkedvezőbb ajánlatot adó tervezőt megbízza a feladat elvégzésével.

A kötelezettségvállaláshoz a fedezetet a képviselő-testület az önkormányzat 2023. évi költségvetésben a tartalék terhére biztosítja.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a tervezési szerződés aláírására.

b./ végrehajtásért felelős személy megnevezése:

Holovits Huba polgármester

d./ határidő megjelölése:

2023. július 31.

Balatonföldvár, 2023.07.21.

Holovits Huba sk.
polgármester

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

Ellenjegyezte:

dr. Törőcsik Gabriella
jegyző