

SZENTENDRE VÁROS POLGÁRMESTERE

Az előterjesztés előkészítésében közreműködött:

Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda

A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség szükséges!
Az Mötv. 46. § (2) bekezdés c) pontja
alapján **zárt ülés rendelhető el!**

ELŐTERJESZTÉS

Szentendre Város Vagyongazdálkodási Konceptióiról I. forduló

(Készült a Képviselő-testület 2021. november 17-i ülésére)

Vezetői összefoglaló:

A Turisztikai Konceptió-tervezettel egyidőben 2021. áprilisában elkészült Szentendre Város Vagyongazdálkodási Konceptiójának tervezete is. A Turisztikai Konceptió széles körű társadalmi megvitatását és 2021. októberi Képviselő-testület általi elfogadását követően javasolt a Vagyongazdálkodási Konceptió több fordulóban történő megvitatása, a jelen előterjesztés szerinti I. fordulás véleményezést követően, nyilvánossá tétele, majd a 2022. januári Képviselő-testületi ülésen elfogadása.

Jelen előterjesztés célja a Vagyongazdálkodási Konceptió tervezet megismertetése és a véleményezési folyamat megismertetése és elindítása.

Pénzügyi hatás:

jelen fázisban nincs

Részletes kifejtés:

I. Előzmény:

Beszerzési Szabályzat alapján lefolytatott eljárást követően a nyertes Városkutatás Kft.-vel szerződéskötésre került sor Szentendre Város Vagyongazdálkodási, valamint Turisztikai Konceptiójának tartalmilag összefüggő, de külön-külön dokumentumokban való elkészítésére.

A Városkutatás Kft. által készített *Szentendre Város Vagyongazdálkodási és Turisztikai Konceptió-terve Első rész-szállítás* 2021.02.28. munkaanyagot Szentendre Város Képviselő-testületének Bizottságai 2021. áprilisi üléseiken informálisan tárgyalták meg *Szentendre Város Vagyongazdálkodási, valamint Turisztikai Konceptióiról szóló munkaközi anyag bemutatása* című Tájékoztató keretében.

A Bizottsági üléseken, valamint a készítés során tartott tematikus egyeztetéseken elhangzott vélemények figyelembe vételével a Városkutatás Kft. az anyagot átdolgozta, és mind a Turisztikai, mind a Vagyongazdálkodási Konceptió-tervezet dokumentumait a 2021. április 28-i határidőre leszállította.

Első körben a Turisztikai Konceptió került ismertetésre, majd széles körű társadalmi véleményezést követően véglegesítésre és Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 207/2021. (X.13.) Kt. sz. határozatával elfogadásra, a koncepció alapján a végrehajtandó jövőbeni feladatok átfogó meghatározásával.

Időközben már meghozott döntések (a Vagyongazdálkodási koncepció nem érinti a már meghozott döntések alapján a következő ingatlanokat)

- Alkotmány 1. ingatlan az FMC-nek használatba adásra kerül, 188/2021. (IX.16.) Kt. sz. határozat, a Konceptióban is szereplő javaslattal összhangban (a mellékletben szereplő Konceptió-tervezetben szerepel)
- Bogdányi 13. ingatlan értékesítésre került, 62/2021. (III.10.) sz. határozat (értékesítése megtörtént, a mellékletben szereplő Konceptió-tervezetben már nem szerepel)
- Bogdányi 15. lakás értékesítésre került, 124/2020. (X.14.) Kt. sz. határozat (értékesítése megtörtént a mellékletben szereplő Konceptió-tervezetben már nem szerepel)
- Bükköspart 36. (jelenlegi házszám: 25) Egészségház értékesítési szándék, pályázat alatt, 61/2021. (III.10.) sz. határozat (a mellékletben szereplő Konceptió-tervezetben még szerepel)

II. Szentendre Város Vagyongazdálkodási Konceptió-terve 2021 04 28

Vagyongazdálkodási koncepció a Turisztikai koncepcióval szoros összefüggésben és párhuzamosan készült. Szakági, befektetői, pénzügyi fenntarthatósági szemlélettel, az egyes ingatlanokról készített állapotfelméréssel, amelyhez víziót kapcsolva ad javaslatokat a lehetséges jövőbeni intézkedésekre.

Az alábbiakban idézetként olvasható az anyag vezetői összefoglalója:

„Vezetői összefoglaló

A város vagyongazdálkodása nem tekinthető és nem vizsgálható önmagában. Az ingatlanvagyon szervesen kötődik a városfejlesztéshez és város üzemeltetéshez, a belvárosban pedig leginkább az önkormányzati és kulturális intézményekhez, valamint a turizmust szolgáló épületekhez. Nem véletlen, hogy a jelen vagyongazdálkodási koncepciótervnek van egy ikerpárja, ami ezzel egy időben és szerves összefüggésben készült. Ez a Szentendre Város Turisztikai Koncepció-terve 2021.04.28. című tanulmány, amelyre ebben a tanulmányban gyakran fogunk hivatkozni. A szinergiát biztosítja, hogy mindkét anyagot ugyanaz a szakértői társulás készítette, szoros együttműködésben.

A belváros fejlesztésének irányai és az ingatlanállomány

A szentendrei élet egyik legnagyobb problémája, hogy szétszakadtak egymástól a városrészei. Érdemes megőrizni a belső részek atmoszféráját, az igazi Skanzen pedig képletesen közelíteni kell a város felé, jobban bekapcsolni Szentendre mindennapi és ünnepnapjait a vérkeringésébe.

A városrészek összefűzéséhez egyrészt arra van szükség, hogy a belvárosban hagyományosan szűk területen megjelenő, elsődlegesen az ide látogatókat célzó szolgáltatások sokrétűbbé váljanak, és jobban szétterüljenek a térben. Rengeteg lokális kezdeményezés van, ami ma kiszorul a szűk parti sáv területéről, amelyeket a vendégforgalom nyereségéből támogatni kellene. Mindezt fenntarthatóan kell tenni, árnyalni, gazdagítani a bérbe adott üzletek kínálatát, széthúzva a nyitvatartási időt, és ezáltal a bevételeket növelve.

Oldani kell a belváros szűk turisztikai sávjának monofunkcionalitását. Fontos cél a belváros magasabb minőségű és összetettebb vendégforgalmának, lakó- és intézményi funkcióinak kibontakoztatása. Ehhez szükséges a belvárosi önkormányzati üzlet és lakó ingatlanok koncepcionális alapon történő felújítása, illetve fejlesztése, összekapcsolva újfajta bérbeadási konstrukciókkal.

A vírus-válság hatalmas változásokat hozott a belvárosi ingatlanok árviszonyaiban, reagálva a kereslet drámai változásaira. Egyrészt a frekvenciát üzemeltető, vendéglátó és szolgáltató ingatlanok **turisztikai túlárakozottsága megszűnt, mivel a turizmus ez irányú keresleti nyomása alábbhagyott.** Másrészt viszont a **lakáspiacon az árak tovább nőnek, erőteljes a keresleti nyomás** Szentendrán, mint az agglomerációs térség egyik legkeresettebb településén, és azon belül **a belvárosban is**, amely részben a vendégforgalom miatt veszítette el korábbi lakosait.

Mindez lehetőséget teremt az újratervezésre, megújult és minőségi turisztikai, vendéglátó, szolgáltató formák megjelenésére és a kreatív gazdaság megteremtésére a belvárosban. A magán-piacon ezzel párhuzamosan megindult az eddig tömegturizmusra vásárolt belvárosi ingatlanok lakáscélú használata, bérbeadása és eladása, ami az önkormányzati ingatlanok terén is új lehetőségeket jelent.

A belváros fejlesztése **tőkebevonás nélkül megoldhatatlan.** Ugyanakkor azt is elvként kell rögzíteni, hogy **értékes belvárosi önkormányzati ingatlant értékesíteni nem szabad.**

A városfejlesztés során alapvető, hogy a városnak mennyi és milyen ingatlana van a fejlesztendő térségekben. A szabályozás és az aktív vagyonpolitika meghatározza a fejlesztések irányát.

Az elmúlt 15 évben a belváros fő vendégforgalmi útvonalain a nem intézményeknek helyet adó önkormányzati ingatlanok együttese került értékesítésre. A fogyatkozó számú önkormányzati ingatlan egyre kevésbé alkalmas a látogatógazdaság fejlesztési folyamatainak befolyásolására. Ezért a hasznosításukat alaposan végig gondolni, és alapelveként kell kezelni, hogy az önkormányzat lehetőleg ne adja el az ingatlanait Szentendre belvárosában.

Önkormányzati ingatlanok eladása nélkül **a belvárosi épületvagyon érték növelő felújítása**, az ehhez szükséges **tőkebevonás különféle fejlesztői társulások** létrehozásával oldható meg, amelyekhez **aktív önkormányzati fellépés szükséges.**

A fejlesztési társulások az önkormányzattal, mint ingatlantulajdonossal társuló befektetők, fejlesztők, bérlők és üzemeltetők közös vállalkozásaként kell kialakuljanak. Ilyen társulások a legkülönbözőbb helyzetekre és jogi alakzatokba szerveződhetnek meg, az emelt lakbérrel az épületek karbantartására szövetkező lakásbérlőktől kezdve egészen a nagybefektetőkkel társulva létrehozandó formációkig.

A belváros határán több kulcsfontosságú terület található, ahol **az eddigi passzív vagyongazdálkodás következtében az önkormányzat ingatlanok leértékelődtek**, és ez társadalmi veszteséghez vezetett. Javasoljuk, hogy az önkormányzat a következő belvárosi térségeket **a jövőben városfejlesztési szempontból kiemelt területekként kezelje:**

A Duna korzó és a Czóbel sétány egészen a Pap szigetig

A Bükkös patak piacig és a Kálváriáig vezető része

Az önkormányzati vagyongazdálkodási koncepció alapvetése

Jelen koncepció előzményének tekinthetők a folyamatosan frissített önkormányzati vagyongazdálkodási koncepciók, valamint a 2020 tavaszán készült Szentendrei Stratégiák I. című tanulmány. Az általánosságban vázolt befektetői, pénzügyi fenntarthatóságot, mint vagyonkezelői szemléletet érvényesítve az alábbi elveket határoztuk meg szentendrei önkormányzat ingatlan-vagyon gazdálkodásának alapelveiként:

1. Szentendre vagyongazdálkodásához külső forrásokra van szükség

A jelenlegi használat és hasznosítás nem tudja az évtizedes felújítási-karbantartási elmaradásokat pótolni, az önkormányzatnak nincs erre megfelelő saját forrása.

2. Az önkormányzat őrizze meg ingatlanvagyonát

Az önkormányzat az ingatlanai harmadát adta el a szentendrei belvárosban az elmúlt 15 év során. A privatizáció a legkritikusabb helyeken nem járt sikerrel, abban az értelemben, hogy a felújítások által frissüljön a belváros képe.

3. Fejlesztési társulásokkal történő fejlesztés

A „társulás” fogalma tág fogalomként kerül bevezetésre a koncepcióban. A fejlesztő tőke bevonására több lehetőség kínálkozik. Jelentheti egy bérlemény felújítását a bérlő által, aki a felújításba fektetett összeget bizonyos időbeli keretben és arányosítással a megfizetendő bérleti díjba beszámíthatja, de jelentheti egy egész épület haszonbérletbe adását, netán egy épülethozsókort önkormányzattal való szerződéses megállapodás alapján történő közös fejlesztését egy professzionális ingatlanbefektető által.

A lehetséges partnerségek időben kombinálhatóak. Ha például egy bérleményt a bérlővel való együttműködés során megújítanak, a szerződéses megállapodásban rögzített időszak lejártával módjában áll a tulajdonos önkormányzatnak egy más típusú fejlesztési együttműködésbe bevonni az ingatlant. Fordítva is igaz ez: egy nagyobb portfólió közös beruházásban való felújítása és fejlesztése az adott szerződéses keretek lejártával szabadon bérbe adhatók, illetve újabb partneri körrel együttműködésben újíthatók ismét fel, amennyiben erre szükség lenne az eltelt idő vagy új funkcionális elvárások miatt.

4. A koncepció elsődleges célja, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő belvárosi épületek megújuljanak, akár funkcióváltás árán is.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok használati vizsgálata

A belvárosi önkormányzati ingatlanok pozicionálása egyrészt a fő turisztikai vonzerőkhöz (városlátogatók és szabadidős vendégforgalom fő gyalogos útvonala), másrészt a kulturális intézményrendszerhez való kapcsolódás lehetőségeiből indul ki. Ezek alapján **a vendégforgalmi termékfejlesztés és a távlati jövedelemtermelő hasznosítás szempontjából kiemelt helyszínek** északról déli irányba haladva: Művészet Malom, Lázár cár tér, Bogdányi utca, Fő tér (Templomdomb), Dumtsa Jenő utca, Luther tér, Kossuth Lajos utca.

A kulcsingatlanok esetében a műszaki beavatkozás két szintje került meghatározásra: **átmeneti hasznosításra alkalmassá tétel (karbantartás vagy felújítás)**, illetve **fejlesztés**.

Az elemzett ingatlanok esetében becslés készült arra, hogy az ingatlanok felújításához, illetve fejlesztéséhez szükséges beruházások nyomán milyen bérleti hozam elvárás alapján feltételezhető, hogy **egy külső finanszírozó állja a beruházások költségét, ha nem kap tulajdonrészt, tehát az önkormányzati ingatlanon végrehajtott beruházása fejében a bérleti díj pénzfolyamot kapja** (pénzügyi befektetési modell).

Ez a modell kizárja az értéknövekedésre történő spekulációt, tehát a befektető csak racionális üzleti várakozások mentén hozza meg döntését, ellentétben azzal, amikor megvásárolva az ingatlant annak felértékelése is őt gyarapítja. Ez a modell az ingatlan érték növekedését az önkormányzatnál tartja, és ennek megfelelően **aktív önkormányzati vagyonkezelő tevékenységet, forrásszervezést** (pl. kötvénykibocsátás, vagy fejlesztési társulási szerződések) és a **beruházások lebonyolítását és kereskedelmi tevékenységet** (felújítások vállalatba adása, bérbeadás, bérlőkezelés stb.) **feltételez.**

Az ingatlanokon végzett számítások azt mutatják, hogy **a karbantartási (átmeneti hasznosításhoz szükséges) beruházáshoz szükséges bérleti díj-szint a jelenlegi piaci realitásokon belül marad, a fejlesztés esetében viszont egyes ingatlanoknál a bérleti díj a jelenlegi prémium üzletek díjszintjét is meg kellene, hogy haladja.** Az adott feltételezésekkel tehát reális külső finanszírozó befektető bevonása, azonban sok esetben az átmeneti hasznosítás kedvezőbb megtérülést biztosít.

Az egyes **ingatlanok helyzete** (jelenlegi szerződéses kötelezettségek, elhelyezkedés, műszaki állapot) **alapján eldönthető, hogy a felújítást egyedi partnerségi együttműködéssel rövidebb távon, vagy egy nagyobb ívű olyan ingatlancsomag részeként kerüljön sor, amely akár intézményi befektető partner bevonását is lehetővé tehetik, hosszabb távú, professzionális hasznosítás érdekében.**

Az önkormányzati vagyongazdálkodási koncepció céljai és eszközei

Jelen koncepció az önkormányzat ingatlanállományát a tulajdon megőrzése mellett kívánja felújítani. A belvárosi önkormányzati lakóingatlanokkal való jövőbeli gazdálkodás – javaslatunk szerint – radikális minőség-javításra, és bizonyos esetekben funkciócserére kell, hogy irányuljon. Nem kérdéses, hogy a zömmel karbantartás-hiányos ingatlanokat a belváros megújulásának és funkcióváltásának részeként helyre kell állítani, a lehető legmagasabb színvonalon. Amíg kellő beruházói tőke nem mozgósítható, addig is a **professzionális karbantartásukat kell – csökkentett áron – kezdeményezni az értékük és használatuk szinten tartása érdekében.**

Cél az önkormányzat tulajdonában álló épületek korhú állapotban történő megújítása, ahol lehetséges fejlesztése, az átalakuló vendégforgalmi igényeknek megfelelően az önkormányzati tulajdonú épületekben megfelelő helyszínekínálat biztosítása.

Az ingatlanok megújításának lehetséges módja – a beszükkült pályázati forrásokra tekintettel – a magántőke bevonás. Cél, hogy olyan partneri, társulási megállapodások jöjjenek létre, amelyek megfelelő garanciát nyújtanak a tulajdonos önkormányzatnak, hogy a magánbefektető a vállalásait teljesíteni tudja, ennek megfelelő jogi kereteinek és biztosíték rendszerének a kidolgozása javasolt.

A megfogalmazott cél elérésének eszköze egy **tőkebevonásra irányuló folyamat, amelynek sokféle** kialakult gyakorlata ismert a „koncepció pályázatnak” nevezett hasznosítástól a haszonbérleten át a fejlesztési társulásokig. Minden egyes helyreállítandó ingatlanra pályázatot kell szervezni, amelynek során nem pusztán az önkormányzat leendő bevétele, hanem **a társulásra, partnerségre jelentkező vállalkozónak a megújító beruházásban való részt vállalása is latba esik, és nem utolsósorban a leendő (közös) használat módja és tartalma is.** Ezen a módon olyan partnerekre kell találni, akik vállalkozásaikkal, szolgáltatásaikkal, és egyáltalán jelenlétükkel a belváros vendégváró gazdaságát és helyi közösségi életét a megkívánt összetételben gazdagítják majd. Ennek érdekében **a fejlesztési társulásokra irányuló pályázatok árnyalt jogi hátterét meg kell teremteni.**

A fejlesztési pályázat során tehát a vállalkozó, befektető partner, a meglévő vagy leendő bérlők az önkormányzattal szerződve **közös projektek és közös finanszírozás keretében** kezdeményeznék egy-egy ingatlan helyreállítását. Amennyiben erre mód és lehetőség van akár pályázati források bevonásával. A közös fejlesztések egyszerre több ingatlant is átfoghatnak, s akár az egész déli belvárosra kiterjedő közös vállalkozással is egyesülhetnek a jövőben. Egy-egy önkormányzati ingatlan hiteles helyreállítása történhet a szokásos módon, bérlői kezdeményezésre, a bérlő által finanszírozott módon, **a bérleti díj egy részének lelakásával.** Vagy ugyanez a felújítási-hasznosítási lehetőség **koncepció pályázat révén** elnyerhető módon, de a nagyobb és fontosabb, például műemléki önkormányzati házaknál **haszonbérlet formájában,** netán egy szomszédság, épületegyüttes komplex fejlesztésére szövetkezve, **hosszú távú bérlői és önkormányzati együttműködéssel.** Vagy akár egy-egy funkcionális szolgáltató hálózat fejlesztésére szerveződve, **tartós bérletre társuló nagy-befektetőkkel.** Társulhatnak fejlesztésekre az önkormányzattal az egyházak, az állam, a Skanzen, a legkülönbözőbb helyi és országos társadalmi szervezetek és kisebb-nagyobb befektetők és ingatlanfejlesztők is. Az így létrejövő „city center management”-nek részei az üzemeltetők is. A mai TDM mellett az üzletulajdonosok és a vendéglősök is, akik ehhez előbb meg kell, hogy szervezzék a maguk közösségeit, nem pusztán érdekvédelmi szervezatként, hanem elsősorban a saját érdekeiket összehangoló egyesületként.

Intézkedési javaslatok

Az egyes ingatlanokra vonatkozó beruházási javaslatok a Koncepció mellékleteiben kerültek rögzítésre. A koncepció által javasolt külső tőkebevonással megvalósítandó megújulás elindításához szükséges intézkedések:

- a jelenlegi **bérleti szerződések felülvizsgálata** (elsősorban a bérbeadott alapterületek pontosítása): bérlőváltás esetén a műszaki dokumentációban szereplő alapterületek szerint történjen a bérbeadás és a bérleti díj számítása;
- hasznosítási **pályázatok feltételeinek kidolgozása,** beleértve a koncepció pályázati formát is;
- bérlő által történő **felújítás, haszonbérbe adás szerződéses feltételeinek kimunkálása, garanciarendszer beépítése** (bármilyen oknál fogva a vállalkozások nem teljesítése esetén), javasolt bankgarancia vagy letét elvárása (a finanszírozás rendelkezésre állásának igazolása és a megvalósítás garántálása érdekében);
- **ingatlanjogász szakmai háttér** fejlesztése az aktívabb ingatlanpiaci fellépés megalapozására;
- már megüresedett, vagy a megüresedett ingatlanokba történő cserével kiüríthető néhány ingatlan **fejlesztési pályázatának előkészítése;**
- a vagyongazdálkodás politika aktív bemutatása, **potenciális befektetők érdeklődésének felkeltése,** szakmai networking.

III. A lakossági részvételi folyamat megismertetése

A jelen előterjesztés határozati javaslatának elfogadását követően a Határozat és az előterjesztés mellékleteire vonatkozó lakossági részvételi folyamatának elemei:

- (1) a Határozat elfogadását követő 2 napon belül a Határozat és az előterjesztés mellékletei a város hivatalos honlapján lesznek publikálva tájékoztatásként
- (2) a Határozat elfogadását követő 2 napon belül a lakossági vélemények megismerése céljából a publikált anyagokra és jelen előterjesztés IV. pontjában felsorolt javaslatokra vonatkozóan online kérdőív kitöltésével véleményezési lehetőség nyílik 2021. december 31-ig bezáróan.

A beérkezett vélemények a Vagyonkoncepció II. fordulós előterjesztésében kerülnek összefoglalásra ekképp támogatva a megalapozott Képviselő-testületi döntéshozást.

IV. Javaslatok, vélemények kérése a II. forduló megtárgyaláshoz

Az alábbiak tekintetében várunk javaslatot, illetve útmutatást a Koncepcióban felvetettek vonatkozásán

- elsődleges ingatlanok kiválasztása (Dumtsa J. u.12., Petőfi S. u. 2., Kossuth u. 4., Fő tér 16., Fő tér 11....?)
- ingatlanfelújítás partnerségi típusok, befektetői partnerek javasolt fajtái (egyedi partnerségi együttműködéssel rövidebb távon, egy nagyobb ívű olyan ingatlancsomag részeként, amely akár intézményi befektető partner bevonását is lehetővé tehetik,...?)

- jelenlegi bérleti jogviszonyok kezelése (ingatlanok kiürítése érdekében felmondás csereingatlan biztosítása mellett, funkcióváltás preferálása mely ingatlanoknál, szociális bérlők átcsoportosítása, szociális lakásbérletek számának csökkentése stb)
- pályázati formák kidolgozása (helyiség ill lakásbérleti szerződés bérbeszámítással, koncepció pályázat)

Mellékletek:

- Szentendre Vagyongazdálkodási Koncepció
- Szentendre Vagyongazdálkodási Koncepció melléklete

Szentendre Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2016. (IX. 13.) önkormányzati rendelet 3/a sz. melléklet a Pénzügyi és Ellenőrző Bizottság feladatkörének 3. pontjában, a 2/b. sz. melléklet a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság feladatkörének 1. pontjában, a 2/c. melléklet a Kulturális és Oktatási Bizottság feladatkörének 1. pontjában foglaltak alapján kérem, hogy a Bizottságok az előterjesztést tárgyalják meg és véleményezzék.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete Szentendre Vagyongazdálkodási Koncepciót I. fordulóban megtárgyalta az abban foglaltakkal egyetért, véleményezésre alkalmasnak tartja és véleményezésre bocsátja. Felkéri a Polgármestert, hogy a véleményezés során beérkezett vélemények figyelembe vételével a Vagyongazdálkodási Koncepciót terjessze elfogadásra a Képviselő-testület elé.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2022. január 31.

A végrehajtásért közvetlenül felelős: Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda

Szentendre, 2021. november 2.

Fülöp Zsolt
polgármester

Az előterjesztés törvényességi szempontból megfelel.
Szentendre, 2021. november 2.

dr. Schramm Gábor
jegyző

Előkészítette:

Alföldiné Petényi Zsuzsanna
irodavezető-helyettes

Ellenőrizte:

Hámornyikné Csemeczki Zita
irodavezető