



Salgó Vagyon Kft.
Salgótárján

SV/3.755-1/2015.

J a v a s l a t

nagy alapterületű kereskedelmi centrum létrehozására a Pécskő üzletközpontban a városi tulajdonban lévő üzlethelyiségek összevonásával

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) mintegy 250 db nem lakáscélú ingatlan tulajdonjogával rendelkezik, amelyek jelentős része üzlethelyiség és bérbeadás útján kerül hasznosításra. A város vezetése és az ingatlangazdálkodással megbízott Salgó Vagyon Kft. szüntelenül keresi azokat a megoldásokat, amelyekkel a nevezett ingatlanok hasznosítása optimalizálható. Célkitűzés a városlakók kereskedelemmel és szolgáltatásokkal kapcsolatos igényeinek kiszolgálása, a helyi vállalkozások részére lehetőség biztosítása tevékenységük folytatására, amely a munkahelyteremtésben és helyi adók megfizetésében hasznosul az önkormányzat számára. Nem mellékes természetesen az ingatlanok után szedett bérleti díjbevételek sem, amelynek mértéke, mint természetes indikátor mutatja a kereskedelem és szolgáltatás területén meglévő erőforrásokat és vállalkozási kedvet.

Az előző városvezetés a kisebb – 200 m² alatti – alapterülettel rendelkező üzletekre jelentős mértékű bérleti díjcsökkentést hajtott végre (a Közgyűlés 223/2012. (X.25.) Öh. számú határozatával 2012. november 1-től) annak érdekében, hogy az üresen álló ingatlanokra bérletet találjon. Remélte azt is, hogy ezzel a döntéssel csökkenni fog a bérelt ingatlanok tartozásállománya. Az intézkedés nem váltotta be a hozzáfűzött reményt, nem csökkent az üresen álló ingatlanállomány, csupán némi átrendeződés volt tapasztalható, valamint érdemben nem csökkent a bérlők tartozása sem. Az intézkedés évi 30 millió Ft-tal csökkentette a beszedhető bérleti díj mértékét, amely azonban nem vett kárba, hiszen a vállalkozóknál maradt, javítva gazdasági pozícióikat.

Az Önkormányzatnak azonban – nehéz gazdasági helyzetére való tekintettel – döntést kell hozni arra vonatkozóan, hogy a számára kedvezőtlen helyzetből kilépjen, és a számára komoly erőforrást jelentő ingatlanhálózatot mobilizálni tudja. Látszik, hogy a városi kereskedelmi és szolgáltatási befektetési tőke kimerülőben van, szükséges nyitni külső, nagyobb tőkeerővel rendelkező befektetők irányába. Ez filozófiaváltást is jelent, mert a megcélzott üzleti befektetői kör nagyobb alapterületben és komolyabb infrastrukturális feltételrendszerben gondolkodik. Ezért szükséges a városközponti stratégiai pontokon – ha szükséges – terület összevonással 300-500 m² területű bérbe adható ingatlanok kialakítása.

A koncepcióváltás kidolgozására vonatkozóan a Salgó Vagyon Kft. a város vezetésétől megbízást kapott. Várhatóan 2016. január 1-jétől van realitása a bevezetésnek, természetesen közgyűlési felhatalmazással. A stratégiaileg legfontosabb Pécskő üzletházban található, Salgótárján, Fő tér 4. szám alatti (3750/A/4 hrsz-ú) volt fodrászat évek óta jelenleg üresen álló helyisége egy helyrajzi számon van a mellette található cipőbolttal és gyógynövény szaküzlettel (összesen 322 m²). Ezen

üzletek újbóli összevonásával, valamint a külön helyrajzi számon (3750/A/3 hrsz.) működő szomszédos óra-ékszer üzlettel (70 m²) történő egyesítésével valószínűleg megvalósítható az a szándék, amely létrehozná a városközpontban azt a nagy alapterületű (392 m²), korszerű kereskedelmi vagy szolgáltató tevékenység folytatására alkalmas üzlethelyiséget, amely az új koncepció megvalósításának első eleme lehetne.

Tekintettel a még hatályos bérleti szerződésekre, minden előírást, jogszerűséget értelemszerűen betartva 2016. június 1-jétől van lehetőség az újonnan kialakított üzlethelyiség pályázat útján történő bérbeadására.

A Közgyűlés felhatalmazását azért szükséges soron kívül megszerezni, mert az ingatlanon villamos felújítást és fűtéskorszerűsítést kell végrehajtani. A tervezés során már az új területi konstrukció szerint kell eljárni. A villamos felújításra az Önkormányzat 2015. évi költségvetésében a „Pécskő üzletházban lévő önkormányzati egyes helyiségek áram ellátásának felújítása” kiemelt előirányzaton 5.850 e Ft biztosított. A felújítás tervezése jelenleg folyamatban van, a végleges terv kialakítása jelen előterjesztésben tett javaslat elfogadásától függ. A villamos felújítás megvalósítása, tekintettel az áramszolgáltató engedélyezési eljárására, át fog húzódni a következő költségvetési évre. A fűtés korszerűsítésének költsége jelenleg nem ismert, annak ismeretében célszerű a villamos felújítás áthúzódnak költségével együtt annak beépítése az átmeneti gazdálkodásról szóló rendeletbe.

Az Önkormányzat és a feladattal megbízott Salgó Vagyon Kft. a döntést követően minden érintett féllel, jelenlegi bérlővel felveszi a kapcsolatot és kölcsönös előnyökön nyugvó megállapodásokra törekszik, figyelemmel a bérleti szerződések tartalmára.

Támogató döntés esetén a cipőbolt 2015. december 31-én, az óra-ékszer üzlet 2016. május 31-én és a gyógynövény szaküzlet 2019. július 31-én lejárató bérleti szerződése nem kerül meghosszabbításra, mivel az önkormányzat nem a jelenleg kialakult ingatlanrészeket hasznosítaná bérbeadás útján, hanem az újonnan kialakuló, nagy alapterületű ingatlant.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése jóváhagyja a Salgótarján, Fő tér 4. (természetben Salgótarján, Rákóczi út 18.) szám alatti, 3750/A/3 hrsz-ú 70 m² alapterületű és a 3750/A/4 hrsz-ú 322 m² alapterületű ingatlanok összevonását annak érdekében, hogy az újonnan kialakuló 392 m² alapterületű ingatlan 2016. június 1. napjától bérbeadás útján hasznosításra kerüljön.

A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft-t az ingatlan összevonásával kapcsolatos szakmai feladatok (társasházi alapító okirat módosítása, földhivatali eljárás, bérlőkkel történő egyeztetés lefolytatása) elvégzésére.

A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft-t, hogy a salgótarjáni 3750/A/3 és 3750/A/4 hrsz-ú ingatlanok összevonására vonatkozó eljárásban a Nógrád Megyei Kormányhivatal Salgótarjáni Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatát teljes jogkörrel képviselje.

Határidő: 2016. június 1.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2015. szeptember 30.


SALGÓ VAGYON KFT
1104 Salgótarján, Park út 12.
5.
Tatár Csaba
ügyvezető igazgató