Tisztelt Képviselő-testület!

Az egykori HM-üdülő 2009. évi önkormányzati tulajdonba kerülése óta a mindenkori önkormányzat több alkalommal is tárgyalt az ingatlan jövőjéről, ugyanakkor kézzelfogható, valódi lépésnek csupán a 2023. évi pályázati eljárás kiírása és lefolytatása tekinthető.

Az ingatlan kapcsán korábban keletkezett dokumentumok maradéktalanul rendelkezésre állnak, az ezekben foglaltak tartalmak ismétlése nem célja ennek a gondolatsornak.

**Helyzetelemzés:**

1. **Kulturális háttér, jelentőség:**

* a Balaton első, kifejezetten nyaraló célra épült ingatlana (Hunyady család)
* KALOT-tábor, általános iskola

1. **Jogi helyzet:** Az ingatlan 2014. július 16-án került az Önkormányzat 1/1 tulajdonába.

A tulajdonszerzéstől számított 15 évig, azaz 2029. július 15-ig, elidegenítési tilalom van érvényben az ingatlanra, amely az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre került.

Az ingatlan kizárólag ***turizmus, sport és ifjúsági célra*** hasznosítható (nem kötelező önkormányzati feladat). El nem idegeníthető, ugyanakkor bérleti jogviszony alapítható az ingatlan esetében.

1. **Műszaki állapot:**

A csatolt dokumentumok alapján három részre érdemes bontani a helyzetelemzést:

1. Főépület: alapos felújításra szorul (költségkalkuláció nincs, illetve elavult)
2. Faházak: műszaki állapotuk kifejezetten rossz, felújításuk nem rentábilis. Új állapotban is a 70-es, 80-as évek szocializmusának turisztikai elvárásszintjének alsó fokán álltak.
3. Infrastruktúra: a terület teljes közművesített, ugyanakkor nem rendelkezünk ezek telken belüli állapotáról releváns információkkal.
4. Udvar: a terület elhanyagolt, ugyanakkor rendbe tehető. Rendkívül munkaigényes folyamat, kezzel kapcsolatos költségkalkuláció nincs.

Összefoglalva: a terület és az épületek egyaránt rendkívül elhanyagolt állapotban vannak. Az önkormányzat valós, funkcionális jövőkép (fejlesztési cél) híján nem rendelkezhet valós költségkalkulációval.

1. **Cél:** determinált (turizmus, sport és ifjúsági célú felhasználás): 2029-ig nem tudunk változtatni rajta.
2. **Lehetséges jövőképek:**
3. **Hosszú távú önkormányzati tulajdonú hasznosítás**
4. **Kizárólag önerős hasznosítás**

* nincs költségbecslés (ugyanakkor ránézésre többszáz milliós fejlesztésre van szükség)
* ÁNTSZ minimálkövetelmények teljesüléséig nem jöhet bevétel a helyszínről
* a feladat csak a kötelező önkormányzati feladatok megoldását követően kerülhet sorra
* jelenleg nincsenek allokálható pályázati források
* önkormányzat lobbiereje önmagában gyenge
* hiányzó munkaerő

1. **Önkormányzat és külső szereplő közös hasznosítása**

* a terület jelenlegi jogi jellege miatt civil szervezet, egyház vagy egyéb nonprofit szervezet jöhet szóba (elővásárlási megállapodás nem köthető): szűk réteg
* közösségi hasznosítás lehetősége
* az ingatlan hosszú távon is önkormányzati tulajdonban és vagyonleltárban maradhat.
* munkahelyteremtés lehetősége
* előző pályázat tanulsága: pályázati források hiánya óriási problémát jelent
* közös projekt esetén az önkormányzat az ingatlan tudná apportként bevinni a közös projektbe, egyéb forrást nem kellene (várhatóan nem is tudna) biztosítani
* multiplikátor hatás: a helyi gazdaságra egy – lehetőség szerint nem csak szezonálisan működő egység – minden bizonnyal rendkívül pozitív hatással lenne
* a transzparencia és az önkormányzati vagyonra vonatkozó jogszabályok okán kötelező a nyilvános pályáztatás

1. **Nem önkormányzati tulajdonú hasznosítás**

* az elidegenítési tilalom miatt jelenleg (2029-ig) nem aktuális
* alapvetően ez a jellemző hasznosítási forma
* hátrány: önkormányzat beleszólása az ingatlan jövőbeni sorsára minimális
* előny: egyszeri nagyobb tőkeinjekció az önkormányzat számára
* hátrány: ingatlanvagyon csökkenése, bevétel gyors és nem bevételt termelő tevékenységre történő elköltése, felélése
* jellemzően a Balaton-parti hasonló funkciójú ingatlanok döntő többsége ilyen formában hasznosult.

1. **Aktuális (javasolt) feladatok**
2. ingatlan forgalmi értékének meghatározása
3. hosszútávú jövőkép meghatározása
4. az ingatlan fejlesztésére fordítható önkormányzati saját források meghatározása
5. lakosság véleményének esetleges kikérése
6. hosszútávú parkolási és fejlesztési tervek, illetve az ingatlan további hasznosítási tervei szinkronjának megteremtése
7. ingatlanra vonatkozó építési szabályok felülvizsgálata (HÉSZ, TAK)