



ELŐTERJESZTÉS

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. augusztus 28-i ülésére

Az előterjesztés címe: Tájékoztató a cukorgyári iparterületen lévő önkormányzati ingatlanok tartós bérleti formában történő hasznosításáról

Előterjesztő: Kiss Attila polgármester

Előterjesztés tárgya:

Tájékoztató a cukorgyári iparterületén lévő önkormányzati ingatlanok tartós bérleti formában történő hasznosításáról

Tartalom:

1. előterjesztés
2. határozati javaslat
3. térkép

Tárgyalás módja: nyilvános

Véleményezésre megkapta: Városfejlesztési Bizottság
Pénzügyi bizottság

Egyeztetve belső szervezeti egységekkel: nem történt egyeztetés

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:
dr. Béni Gyula jegyző

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Béni Gyula', written over a dotted line.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Szerencsi Cukorgyár bezárását követően az egykori iparterületen számos, önkormányzati tulajdonba került épület és terület található. Az elmúlt években több fejlesztés is megvalósult pályázati forrásokból, amelyek célja általánosságban a terület gazdasági és turisztikai hasznosítása volt.

A jelen előterjesztés célja:

- a funkció nélkül maradt iparterületi ingatlanok tartós hasznosításának meghatározása,
- a pályázati kööttségekkel érintett ingatlanok bérbeadására vonatkozó feltételek rögzítése,
- a pályázati kööttségekkel nem érintett ingatlanok lehetséges értékesítésének előkészítése.

I. Ingatlanok bemutatása

Hrsz.	Megnevezés / funkció	Jelenlegi állapot	Önkormányzatot terhelő pályázati kööttség	Javaolt hasznosítás
2023/15	Irodaház (müemlék)	Részben felújítva, további munkák szükségeseek	TOP-1.1.1-16-BO1-2019-00014,	Vagyonhasznosítási szerződés érvénybe lépett
2023/24	Beépítetlen terület	Hasznosításra vár	Nincs	Szakképzési célú fejlesztés/építési beruházás
2023/23	Ipari tárolócsarnok	Jó állapotú, fűtetlen csarnok, iroda és szociális blokk	TOP-1.1.1-15-BO1-2016-00015	Tartós bérbeadás
2023/29	Felújított kazánház (müemlék)	Logisztikai közraktárként használható	TOP-1.1.1-16-BO1-2017-00006	Tartós bérbeadás
2024	Cukormúzeum épülete (müemlék)	Részben felújításra szorul	Nincs	Tartós bérbeadás
2023/19	Beépítetlen terület	Hasznosításra alkalmas	Nincs	Csarnok építés / esetlegesen megújuló energiatermelés vizsgálata
2023/22	Beépítetlen terület	Hasznosításra alkalmas	Nincs	Csarnok építés / esetlegesen megújuló energiatermelés vizsgálata

II.

a 2023/15 és 2023/24 helyrajzi számú ingatlanok fejlesztési irányainak összefoglalása

Az ipari terület építészetiileg is jelentős értéket képviselő Szerencs, 2023/15 helyrajzi számú ingatlanon álló müemlék épületén, az irodaházon TOP-1.1.1-16-BO1-2019-00014 azonosítószámú pályázati támogatásból az épületen állagmegóvást célzó felújítási munkálatok

elvégzésére került sor. Az épület használhatóságához további jelentős ráfordítást igénylő munkálatok elvégzése szükséges.

2024 évben a Szerencsi Szakképzési Centrum megkereste Szerencs Város Önkormányzatát azzal a céllal, hogy szakképzési célok megvalósítása érdekében ingatlanok használati jogát kérje, így a jövőben a 2023/15 helyrajzi számú irodaház és a 2023/24 helyrajzi számú beépítetlen terület művelési ágban lévő ingatlanokon együttesen a Szerencsi Szakképzési Centrum európai uniós pályázati forrásból a Gazdaságfejlesztési és Innovációs Operatív Program Plusz keretében valósítja meg a „Szerencsi Élelmiszeripari Tudásközpont létrehozása” című projektet.

A GINOP_Plusz-5.1.1-24-2025-00003 azonosítószámú pályázat teljes költsége 4,259 milliárd Ft vissza nem térítendő európai uniós támogatás, a fejlesztés tervezett fizikai befejezése: 2028. december 31., a támogatási szerződés megkötésre került és 2025. július 31. napján hatályba lépett, mellyel egyidejűleg a vagyonkezelői szerződés is hatályosult.

A két ingatlan összehangolt fejlesztésével egy komplex, egységesen működő Tudásközpont jön létre, amely egyaránt szolgálná a helyi vállalkozásokat, oktatási intézményeket és a lakosságot.

III.

További ingatlanok fejlesztési lehetőségeinek bemutatása

További ingatlanok esetében jelentős érdeklődés mutatkozik:

1. A Szerencs, 2023/23 helyrajzi számú ingatlanon TOP-1.1.1-15-BO1-2016-00015 azonosító számú pályázati támogatásból 2569,47 m² hasznos alapterületű ipari tárolócsarnok létesült.

A földszintes raktárcsarnok épület 25 m x 102 m összrészterméretű acélszerkezetű alacsony hajlásszögű magastetős épület.

Az épület két fő egységből áll:

- trapézlemez falazatú „hideg raktár” egység 1518,15 m²
- szendvicspanellel lehatárolt „meleg raktár” helyisége 1016,32 m², mely délnyugati végében, a csarnokon belül két iroda és a szükséges szociális blokk kialakítására is sor került. A szociális blokk kondenzációs falikazánnal, radiátoros fűtést kapott.

Az épület gázellátását jelenleg tartályos gáz biztosítja.

2. A Szerencs, 2023/29 helyrajzi számú ingatlanon álló korábbi kazánház épület felújítása, átépítése a TOP-1.1.1-16-BO1-2017-00006 azonosító számú pályázati forrásból 2021–2022 között valósult meg. Az épület 51,50x32,00 befoglaló méretű épület teherbíró ipari padlóval, nagy belmagassággal és nagykapukkal rendelkezik, logisztikai közraktár céllal került felújításra.
3. A település rendezési tervében vegyes területek közé sorolt Szerencs, 2024 helyrajzi számon fellelhető cukormúzeum műemlék épülete további felújításra szorul. Ezen épületre vonatkozóan pályázati támogatás nem került felhasználásra, így későbbi hasznosítása, bérbeadása a tulajdonosi szándéktól függ.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 19/2012. (VIII. 30.) alapján a bérbeadás és értékesítés módját a testület határozza meg.

A pályázattal érintett ingatlanok másik fél által történő hasznosítása – stabil, hosszú távú bérlo biztosítása, munkahelyteremtés, fenntartási költségek fedezése céljából – a pályázati fenntartási időszak alatt csupán tartós bérletbe adással történhet, mely bérleti szerződésben az annak lejártát követő esetleges adás-vételi szerződés fő sarokpontjait is ki kell dolgozni.

A hosszú távú bérbeadás biztosítja:

- az épület folyamatos, rendeltetésszerű használatát,
- a fenntartási költségek bérlo általi viselését,
- az önkormányzat számára stabil bevételi forrást,
- a pályázati fenntartási kötelezettségek teljesítését.

A bérleti szerződésben rögzítésre kerülnek:

- a bérlo köteles a pályázati fenntartási időszak alatt a pályázati célnak megfelelő tevékenységet folytatni,
- a bérleti díj éves felülvizsgálata inflációkövetéssel,
- az épület karbantartásának, üzemeltetésének költségei a bérlo terhelik
- a bérlo által igényelt esetleges további felújítás, átépítés szabályai.

Önkormányzati érdekek és várható előnyök között stabil, hosszú távú bérleti bevételek biztosítása, munkahelyteremtés és gazdasági aktivitás növelése, fenntartható energiafelhasználás előmozdítása szerepelnek, továbbá jelentős eredménye a pályázati kötelezettségek teljesítése és az önkormányzati vagyon értékének növelése.

A Szerencsi Cukorgyár elbontását követően hátra maradt ingatlanok fejlesztése érdekében megkezdődött az előzőekben részletezett ingatlanok bérbeadási hozamot és értékesítési bevételt bemutató ingatlanforgalmi szakértői véleményeinek (értékbecslések) beszerzése.

További csarnok építés és az esetleges megújuló energiatermelő kitermúvek mütárgyai elhelyezhetősége vizsgálata céljából a Szerencs, 2023/19 és 2023/22 helyrajzi számú ingatlanok ingatlanforgalmi szakértői véleménye beszerzése iránt is intézkedtünk.

Önkormányzatunk elkötelezett a munkahelyteremtés mellett, mely eszköze az üresen álló, elsősorban ipari területek hasznosítása.

A cukorgyári ipari területekre jelen önkormányzat megalakulása óta több érdeklődő is jelentkezett:

- 2024 őszén az új önkormányzat 2 alkalommal zárt ülésén tárgyalta az előzőekben bemutatott ingatlanokból 3 db ingatlant érintő befektetési szándékot
- 2025 tavaszán az egyik beépített ingatlant iránt is volt konkrét érdeklődés élelmiszeripari célú hasznosítással. Az ingatlant az érdeklődő megtekintette.
- 2025 nyarán újabb magyar tulajdonú cégcsoport jelezte befektetési szándékát, mely cégcsoport 4 db ingatlan hasznosításának igényét jelezte.

Mivel minden érdeklődőnél felmerült a későbbi megvásárlás szándéka is, ugyanakkor minden cégcsoport kiköti az elővásárlási jogot, ezért a teljes átláthatóság érdekében, a valós versenyhelyzet miatt intézkedtünk a részletes értékbecslés beszerzéséről.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy tájékoztatásomat tudomásul venni szíveskedjenek.

Szerencs, 2025. augusztus 12.




Kiss István Attila
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

**Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2025. (....) határozata
döntés a cukorgyári ipariterületén lévő önkormányzati ingatlanok tartós bérleti
formában történő hasznosításáról**

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a polgármester előterjesztését megtárgyalta, és az alábbi döntést hozza:

A képviselő-testület tudomásul veszi, hogy a Szerencs, 2023/23, 2023/29, 2024, 2023/19 és 2023/22 helyrajzi számú ingatlanok hasznosítása céljából több érdeklődő is jelentkezett.

A képviselő-testület úgy határoz, hogy ingatlan forgalmi szakértői vélemény beszerzését követően felhatalmazza a polgármestert a Szerencs, 2023/23, 2023/29 helyrajzi számú ingatlanok – pályázati fenntartási időszakra vonatkozó –, továbbá a 2024 helyrajzi számú ingatlan tartós bérbeadása feltételeinek kidolgozására, a szerződés versenyeztetést követően a bérleti szerződés előkészítésére.

Az ingatlan forgalmi szakértői vélemény beszerzését követően felhatalmazza a polgármestert Szerencs, 2023/19 és 2023/22 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában az ingatlanok versenyeztetést követően az adás-vételi szerződés előkészítésére.

Határidő: folyamatos

Felelősök: polgármester, jegyző