

MIK: 1018-34/100/2006.

Mell.: 4 db.

**Miskolc Megyei Jogú Város
Közigyűlése**

Miskolc
Városház tér 8.sz.

B E S Z Á M O L Ó

**a Miskolc- Belváros területén lévő
portfoliós ingatlanok kezeléséről**

Összeállította:

Dr. Halmai Gyula
MIK Zrt. igazgató

Egyeztetve:

Nyilas Ferencné
Pénzügyi és vagyongazdálkodási
főosztályvezető

Törvényességi észrevételre bemutatva:

Dr. Mészáros Miklós
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

Miskolc Megyei Jogú város Önkormányzata a IV-36/4655/1996. sz. határozatával megbízta a MIK Rt-t a Miskolc-Belváros rehabilitációjához kötődő önkormányzati feladatok előkészítésével és lebonyolításával. A vagyonhasznosítási rendszer továbbfejlesztése keretében az Önkormányzat VI-86/23.092-2/1997. sz. határozatának 5. pontjában rögzített felhatalmazása alapján került sor a vagyonkezelési szerződéskötésre.

Ez a szerződés 1997. november 01-től a tételesen meghatározott ingatlanok rehabilitációs, ill. értéknövelő fejlesztést szolgáló portfólió típusú kezelésére – jött létre a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata és a MIK Miskolci Ingatlangazdálkodó Rt. között.

A portfóliós vagyonkezelésről szóló, – időközben többször meghosszabbított -szerződés teljesítési határideje 2006. június 30.-án járt le.

A Miskolci Ingatlangazdálkodó Zrt az alábbiakban számol be a portfóliós kezelés ingatlanfejlesztési és pénzügyi eredményeiről.

Ingatlanfejlesztés

Az induló portfóliós csomag tartalmazta:

1. Értékesítésre kijelölt ingatlanok
(Dayka Gábor. u. mentén négy telek, és a Kossuth u. 17. sz. épület)
2. Széchenyi 46. számú épületet,
3. Széchenyi 29-31-33 sz. Kazinczy tömbben lévő épületeket,
4. Széchenyi 61. számú épülettömböt.

A portfóliós épülettömbök 100%-ban önkormányzati tulajdont képviseltek, melyek felújítása szervesen illeszkedik az önkormányzati, un. belvárosi épületek felújításába.

A portfóliós csomagban található telkek értékesítésének bevétele és a beruházási hitel nyújtott fedezetet egy portfóliós ingatlan fejlesztésére.

Széchenyi u. 46. sz. épület:

A portfólió keretében 2000. évben kezdődött el a Széchenyi 46. szám alatt található épülettömb felújítása.

A tömb felújítása során lebontásra került az épület hátsó D-i traktusában található rossz műszaki állapotú szárny, helyére új épületszárny épült, valamint a Szemere utcai épületszárny hozzáépítéssel és tetőtér beépítéssel bővítésre került. Az eredeti 1030m² alapterület a felújítással 3200m²-re nőtt. Ebből a hasznos alapterület 2926m².

Az épület átépítése, felújítása során mélygarázs, 6 lakás, 13 iroda és 5 üzlethelyiség került kialakításra.

A kivitelezés 2001. év elején sikeres műszaki átadás-átvétellel és használatba vétellel befejeződött.

A beruházás aktiválási értéke: 354 millió Ft.

Az új Szemere utcai szárny tetőterében lévő 8 irodából 7 lakássá átminősítésre került, ezek értékesítése 2002. évben megtörtént (655m²), amelyet hiteltörlesztésre használtunk fel.

Az épület önkormányzati tulajdonban lévő része folyamatosan bérbeadással üzemel, a legtöbb bérlő megkötötte az új típusú - FPP-s bérleti szerződést.

Kazinczy tömb (Széchenyi u. 29-31-33.):

A portfóliós felújítás keretében az udvaron található nem megfelelő műszaki állapotú épületek (Széchenyi u. 31. sz. hátsó épületszárnya, garázsok, tárolók) bontási tervét elkészítettük, és a bontásuk megtörtént. A tömb É-i területén lévő, volt Varroda épületére szintén megkaptuk a bontási engedélyt.

2003 év során elkészítettük és jóváhagyattuk az udvarrendezési tervet, mely az új beépítések számára megoldja a szükséges közműellátást és a közterület kialakítását.

A Széchenyi u. 29. sz. épület elektromos hálózatának felújítása - betápkábelek cseréje - az ÉMÁSZ bevonásával megtörtént. A felújítás során a folyosók, lépcsőházak festésére is sor került ebben az évben, mintegy 3.800.000,-Ft értékben, melyre a pénzügyi fedezetet – megállapodás alapján - az ÉMÁSZ Rt. biztosította.

Az új Szabályozási Tervben módosításra kerültek a tömbön belül kialakítandó építési telkek telekhatárai, melyek új beépítésekre lehetőséget biztosítanak.

Az épületek bérbeadás útján történő hasznosítása is közel 100 % -osnak mondható. Az üzleti bérlők ezekben az épületekben is megkötötték az új típusú bérleti szerződéseket. A lakásbérlők többsége néhány kivétellel határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkezik.

A portfóliós időszak lezárásával párhuzamosan természetesen elkészültek a tömbbelső átépítésére vonatkozó fejlesztési tervek, melyet a 4. sz. *melléklet* 1-5. részlettervei tartalmazzák. A melléklet 1. sz. részterve az épülettömb jelenlegi állapotát mutatja be. A fejlesztés lényege a tömbbelső oly módon történő átépítése, melynek eredményeként új funkciókat ellátó épületrészek kerülnek megépítésre, valamint az által, hogy a tervek érintik a Széchenyi u. 25-27. sz. épületeket is, lehetővé válik a tömbbelsőnek a Déryné utca felé történő megnyitása is, a terven szereplő Déryné téren keresztül, ill. ugyanígy a Kazinczy közön keresztül a Hősök-tere irányába.

Széchenyi u. 61.

Az önkormányzati elvárásoknak megfelelően befektetői pályázat keretében kívántuk felújítani a tárgyi épületet.

A befektetővel kötendő együttműködési megállapodás célja lett volna, hogy az önkormányzati tulajdonban maradó, ún. főutcai épületszárny felújítása részben a hátsó szárny tulajdonjogának megszerzése, valamint az udvarra való ráépítés ellentételezéseként valósuljon meg, másrészt az önkormányzat tényleges pénzbevételre is szert tegyen. A nyertes befektető azonban a felújítás teljes mértékű

műszaki ellentételezésében gondolkodott, további pénzbeli ellenérték megfizetésében nem. Ezért nem jött létre a két fél között a szerződés.

A Széchenyi u. 61. épület vonatkozásában lényeges a jelenleg épülő Széchenyi-negyeddel való szerves kapcsolat, mely azt jelenti, hogy az épület végfala szomszédos lesz a Miskolc Belvárosi Fejlesztés Kft. által megépített többszintes lakóépülettel. Ezzel összefüggésben újra átgondolásra kerül az épület udvarának beépítési lehetősége.

Az épület utcafronti részének földszintjén, illetve pincéjében jelenleg három üzleti bérlő található, akik már megkötötték az új típusú bérleti szerződést. Az épület hátsó traktusa egy lakásbérlő kivételével kiürítésre került, akinek az elhelyezése folyamatban van.

Pénzügyi lebonyolítás

A portfóliós vagyonkezelési szerződésben a megbízó követelményként írta elő, hogy a program alapvetően önfinanszírozó modellként kerüljön végrehajtásra.

A pénzügyi finanszírozáshoz a megbízó az alábbi vagyonelemeket biztosította

- értékesíthető ingatlanok
- portfóliós csomag bérleti díj bevétele
- portfóliós ingatlanok fedezetként történő bevonásával hitelfelvétel
- az ingatlanfejlesztéssel létrejövő új illetve megújuló ingatlanvagyon értékesítési lehetősége.

A portfóliós vagyonkezelési szerződés keretében került meghatározásra a vagyonkezelőt megillető megbízási díjak is

- a portfóliós ingatlanok hasznosítási értékesítési bevételeinek 17 %-a
- az induló és záró portfóliós vagyone érték vagyonnövekményének 12 %-a

A portfóliós időszak alatt az *1 sz. mellékletben* részletezett bevételeket és költségeket számoltuk el.

A beruházási hitel teljes egészében visszafizetésre került, a portfóliós időszak végén fennálló pénzmaradvány a MIK Zrt által kezelt önkormányzati ingatlanok bérleti díj maradványára került átvezetésre.

A *2. sz. mellékletben* mutatjuk be a portfóliós ingatlanok vagyonváltozását.

A *3. sz. melléklet* a vagyon-növekmény után járó jutalék elszámolását tartalmazza.

Összegzés:

A mellékletek alapján megállapítható, hogy az adott épületeket magába foglaló ingatlan portfólió vagyon-növekménye 137 M Ft. A portfólió tovább folytatására nincs mód, mivel az épületek részét képezik a Főutcai Plaza Projektnek, melynek megvalósítása a kibocsátott „Várost Építünk Miskolc I.” kötvényből történik, így részévé válik a fejlesztendő területnek.

A portfólió továbbfolytatása azért sem indokolt, mivel maga a Széchenyi utca 29-33. sz. alatti épületek fejlesztése csak a Széchenyi u. 25-27 sz. épületekkel komplex egységben, a fejlesztési pólus részeként képzelhető el, úgy, hogy összekapcsoljuk a Kazinczy u. 2., ill. a Széchenyi u. 35. sz. alatti épületek felújításával.

Kérem t. Közgyűlést a beszámoló megtárgyalására, és a határozati javaslat elfogadására:

Határozati javaslat:

A Közgyűlés a MIK ZRt. „A Miskolc-Belváros területén lévő portfóliós ingatlanok kezeléséről” szóló beszámolóját megtárgyalta és a következő határozatot hozta:

1. Megállapítja a beszámoló mellékletei alapján, hogy a MIK Zrt. a portfóliós vagyongazdálkodási szerződésben vállalt kötelezettségének eleget tett.
2. Elfogadja a vagyon-növekményhez kötött megbízási jutalék vagyongazdálkodási szerződésben foglaltak szerinti elszámolását.
3. Egyetért a Széchenyi u. 29-33, ill. Széchenyi u. 61. sz. alatti épületek FPP keretén belüli továbbfejlesztésével.

Felelős: Polgármester
Közreműködik : MIK Zrt.
Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Főosztály

Miskolc, 2006. október 13.

K á l i S á n d o r