

## 14. számú előterjesztés

Egyszerű többség  
(valamennyi határozati javaslat)

# ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2020. szeptember 30-i ülésére

**Tárgy:** Önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésével és hasznosításával kapcsolatos döntések

**Előterjesztő:** Pintér Szilárd polgármester

**Készítette:** Pénzügyi Iroda

**Tárgyalta:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:** -

**Készítő részéről ellenőrizte:**

Gyórfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:**

Gyórfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Szabó Péter jegyző

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az előző testületi ülés óta több kérelem, illetve érdeklődés érkezett az önkormányzati ingatlanok tekintetében azok további hasznosításának szándékával kapcsolatosan, amelyekről dönteni szükséges.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) értelmében ingatlan vagy annak egy része visszterhes elidegenítése, használatba adása és hasznosítása *versenyztetéssel történik*, az ellenérték megállapítása 6 hónapnál nem régebbi, független értékbecslő által készített forgalmi értékbecslés alapján történhet a meghatározott kivételekkel.

A vagyonrendelet 27.§ 6) pontja szerint a képviselő-testület ellenkező döntése hiányában nincs szükség versenyztetésre a nemzeti vagyonról szóló és egyéb törvényben meghatározott esetekben az értékhatárra tekintet nélkül, továbbá amennyiben a vagyon forgalmi értéke nem éri el az (5) bekezdésben meghatározott értéket, az alábbi esetekben:

- a) ingatlan elidegenítése, használatba adása és hasznosítás esetén, amennyiben az értékbecslés szerinti forgalmi értéke nem éri el az 1 millió Ft-ot.
- h) telekhatár-rendezés, telek-kiegészítés céljából történő ingatlanértékesítés esetén.

A vagyonrendelet szerint a 10 millió Ft-ot meg nem haladó értékű forgalomképes ingatlanok értékesítéséről a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság átruházott hatáskörben dönt. Mivel a Képviselő-testületnek két esetben a forgalomképessé tételről is döntenie kell, ezért javaslom, hogy az értékesítésekről is a Képviselő-testület döntsön.

### **I. A perekaci városrészen található volt „mázsaház” értékesítése**

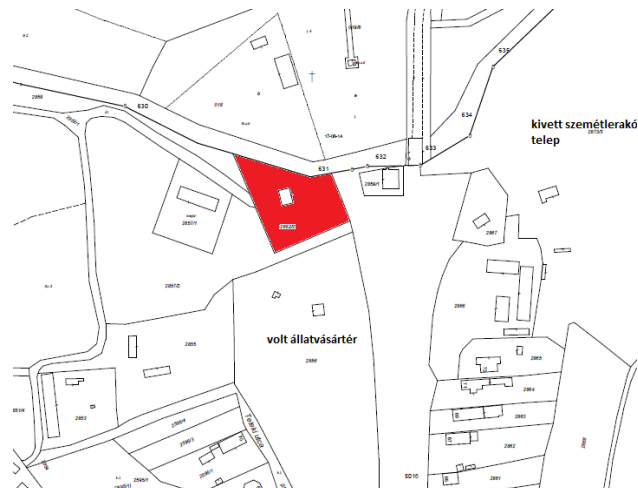
Az ingatlan 1991-ben jogutódlással került önkormányzati tulajdonba és évtizedek óta használaton kívüli.

Az ingatlan adatai:

- Hrsz-a: 2852/2. Az épület (bár a lenti térképen fel van tüntetve), az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként szerepel.
- Területe: 1948 m<sup>2</sup>, a felépítmény területe: 45 m<sup>2</sup>
- Műszaki jellemzői: az ingatlan közműekkel nem ellátott, cserjével, fával, gazzal benőtt és jelentős mennyiségű szemét került felhalmozásra a területen.
- A város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint az érintett terület övezeti besorolása Lf-3, vagyis falusias lakóövezet.
- Terhek: 22 m<sup>2</sup>-en az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. vezetékjoga.
- Forgalomképesség: Az ingatlan az önkormányzat vagyonrendelete alapján az üzleti vagyoni körbe (forgalomképes) tartozik.

Az esetleges értékesítés esetén az értékbecslés díja bruttó 20.000,- Ft, a

szerződéskötési díj bruttó 50.800,- Ft. A költségek vevőre történő áthárítása javasolt.



Radics Ferenc értékbecslő által megtörtént az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, amely 1.536.000,- Ft.

A fentiek alapján – a bevétel növelése miatt - az alábbi határozati javaslat elfogadását indítványozom.

### **I. Határozati javaslat**

#### **a Teleki utca végén található 2852/2 hrsz.-ú beépítetlen terület értékesítéséről**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint a tulajdonában lévő, a Teleki utca végén található, dombóvári 2852/2 hrsz.-ú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlant 1.700.000,- Ft-os induló licitáron (melyet áfa nem terhel) versenyeztetéssel történő értékesítésre jelöli ki azzal a feltétellel, hogy a terület kitararítása a vevő feladata. A szerződésben ki kell kötni, hogy az ingatlan a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: HÉSZ) meghatározott övezeti célra használható.

A sikeres pályázónak meg kell téríteni az önkormányzat részére az értékesítéshez kapcsolódó díjakat (szerződéskötési díj, értékbecslési díj, ingatlan-nyilvántartási díj).

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati felhívás és az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és a szerződés megkötésére.

**Határidő:** 2020. október 15. – a pályázati felhívás közzétételére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

### **II. Köztársaság utcai közterületi ingatlanrész értékesítése**

A BF-Trade Kft. még 2018. októberében kérelemmel fordult az önkormányzathoz,

mely szerint a tulajdonukban lévő dombóvári 4640/2 hrsz.-ú ingatlan telekméretének növelése érdekében szeretnék megvásárolni az ingatlanjuk előtti önkormányzati tulajdonú 4639/1 hrsz.-ú kivett közút egy részét. A kérelmet a Kft. még a képviselő-testületi döntés előtt visszamondta, majd 2020. júliusában újra benyújtotta.

A HÉSZ szerint az érintett terület övezeti besorolása Gksz-1, vagyis kereskedelmi, szolgáltató övezet. Az ingatlan beleesik a Tüskei Ipari Park lehatárolásába.



Az értékesítésre *telekegyesítéssel* kerülhet sor, vagyis a közútból leválasztott rész összevonásra kerülne a 4640/12 hrsz.-ú ingatlannal.

A Kft. megrendelésére és költségvállalása mellett elkészült a telekhatár-rendezeéssel érintett ingatlanok változási vázrajza. E szerint az értékesíthető ingatlanrész 312 m<sup>2</sup>.

Az értékbecslés megrendelésre került, a megállapított forgalmi érték: 2.677,- Ft/m<sup>2</sup> (a 2018. novemberi értékbecslés szerint 1.900,- Ft/m<sup>2</sup> volt). Az elidegenítéshez kapcsolódóan az általános forgalmi adót nem kell megfizetni.

Ahhoz, hogy az ingatlan értékesíthetővé váljon, a Képviselő-testületnek döntenie kell a 4639/1 hrsz.-ú ingatlan *forgalomképesé történő besorolásáról is*.

#### A 4639/1 hrsz.-ú ingatlan főbb jellemzői:

- megnevezése: kivett közút,
- területe: 841 m<sup>2</sup>, melyből 312 m<sup>2</sup> kerülne értékesítésre,
- az ingatlan besorolása: helyi döntés alapján forgalomképtelen,
- az ingatlan terhei: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. vezetékjoga.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanrész értékesítése mellett szól, hogy megtörténhet a szomszédos 4640/3 hrsz.-ú ingatlan északi telekhatárához való igazítás, ezáltal egy egységesebb utcafronti rész jön létre. Az értékesítés a megmaradó közúton történő közlekedést nem akadályozza, viszont a telekrész megvásárlásával korlátozódik a szomszédos vállalkozás bejárása (az értékesítendő területen helyezkedik el a Márton

Autószerviz nagykapuja).

A Kft. – az építési engedély beszerzéséhez – elindított egy telekalakítási engedélyt az ingatlanjának keleti oldalán annak érdekében, hogy a HÉSZ alapján a Köztársaság utcával párhuzamos kötelező szabályozási vonal érvényesülhessen. Az e szerint létrejövő új, 4640/13 hrsz.-ú, 234 m<sup>2</sup> nagyságú kivett telephely megnevezésű ingatlan átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban folyamatban van.

Az ingatlan értékesítésével kapcsolatban – a vételáron felül - felmerülő költségek megfizetését a kérelmező vállalta. A Kft. a változási vázrajzot saját költségére elkészíttette. Az önkormányzat által megelőlegezett értékbecslés díja bruttó 27.000,- Ft + 15.000,- Ft.

Kérem a Képviselő-testület hozzájárulását az érintett ingatlanrész versenyeztetés nélküli értékesítéséhez, amelynek a vagyonrendelet módosítása (az érintett területrész forgalomképessé minősítése) is feltétele.

## **II. Határozati javaslat**

### **a Köztársaság utcánál található dombóvári 4639/1 hrsz.-ú közút telekalakításáról és értékesítéséről**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Köztársaság utcánál található, dombóvári 4639/1 hrsz.-ú, kivett közút megnevezésű ingatlan 209/2020 számú vázrajz szerinti terület telekegyesítéssel való értékesítéséhez a 4640/12 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának azzal a feltétellel, hogy:
  - a vételár nettó 840.000,- Ft, melyet áfa nem terhel,
  - biztosítani kell a 4640/3 hrsz.-ú ingatlan megközelítését,
  - az adásvétellel és a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket – a szerződéskötési, az értékbecslési, valamint az ingatlan-nyilvántartási díjat, beleértve az átminősítés díját is – a vevő vállalja.
2. A Képviselő-testület a dombóvári 4639/1 hrsz.-ú közút megnevezésű ingatlan forgalomképtelenségét az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet ezirányú módosításával feloldja az ingatlan értékesíthetősége érdekében.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a telekalakítási eljárás lefolytatására és az adás-vételi szerződés tartalmának jóváhagyására és a szerződés megkötésére.

**Határidő:** 2020. október 30. – a szerződéskötésre

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

### **III. A Köztársaság utcai üzemcsarnok bérleti szerződésének meghosszabbítása**

A Képviselő-testület, mint várományosi tulajdonos a 202/2018. (V. 24.) Kt. határozatának 4. pontja szerint döntött a dombóvári 4636/1 és 4636/2 hrsz.-ú, 1.083 m<sup>2</sup> nagyságú üzemcsarnok árveréssel egybekötött versenyeztetés útján történő bérbeadásáról, az értékbecslés szerinti havi 350.000,- Ft-os bérleti díjon.

A pályázati felhívás nyertesével, a Viessmann Technika Dombóvár Kt.-vel 2019. december 31-ig szóló bérleti szerződés jött létre, mely a 281/2019. (IX. 26.) Kt. határozat alapján 2020. december 31-ig meghosszabbításra került havi 400.000,- Ft-os bérleti díjon.

A Kft. a december 31. napjával lejáró bérleti szerződés újbóli meghosszabbítását kérte 2021. július 31-ig azzal a lehetőséggel, hogy a szerződés a felek ellenkező döntése hiányában havonta hosszabbodjon, 6 hónapos felmondási idővel mindkét fél részéről.

A Képviselő-testület a 71/2020. (VI. 30.) Kt. határozatával támogatta a Köztársaság utcai ingatlanok telekalakítását, illetve a lezajlott pályázati eljárások kapcsán folyamatban van a 4637 hrsz.-ú és az üzemcsarnok melletti udvari terület rész értékesítése. Ezen túlmenően a szomszédos BF-Trade Kft. kérelmét is a jelen előterjesztés keretében tárgyalja a testület.

Az érintett terület kiváló elhelyezkedésű övezetben található, a város ipari és kereskedelmi területén, a város centrumától 1,5 km-re. Övezeti besorolása Gksz-1.

A fenti értékesítésekkel egy rendezett területen munkahelyteremtő beruházás valósulhat meg.

Az üzemcsarnok hasznosításával kapcsolatban több érdeklődés is volt az elmúlt időben, így annak érdekében, hogy a jelenleg még használaton kívüli irodaépület is hasznosításra kerülhessen, javasolom a bérleti szerződés pontos lejáratát idejét meghatározni.

A vagyonrendelet 27.§ (6) l) pontja szerint nincs szükség versenyeztetésre a bérbeadóval közös használatra történő bérbeadás esetén. A Viessmann Technika Dombóvár Kft.-vel létrejött csereszerződés alapján az önkormányzat tulajdonába került a két Köztársaság utcai ingatlan. A testület a 4636/1 hrsz.-ú ingatlanon található irodaház inkubátorházként történő hasznosításáról döntött, így a közös használat megvalósul.

A Petrónus Kft. által elkészített értékbecslés szerint a bérleti díj 410.000,- Ft/hó.



Kérem a Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### **III. Határozati javaslat a Köztársaság utcai üzemcsarnok bérbeadásáról**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a dombóvári 4636/1 és 4636/2 hrsz.-ú ingatlanon található 1.083 m<sup>2</sup> nagyságú üzemcsarnok versenyeztetés nélküli bérbeadásának 2021. július 31-ig történő meghosszabbítását havi 410.000,- Ft/hó bérleti díjon a Viessmann Technika Dombóvár Kft. részére azzal, hogy a szerződés tovább nem hosszabbítható.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés módosítása tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

**Határidő:** 2020. november 30. – a szerződésmódosítás megkötésére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

### **IV. A Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft. területhasználati kérelme**

A Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft. (a továbbiakban: NKft.) ügyvezetője azzal a kéressel fordult az önkormányzathoz, hogy az Árpád utca 31. szám alatt található 945/1 hrsz.-ú ingatlan keleti oldalán található - a korábban a villanszerelők tanműhelyeként használt - ingatlanrész újbóli használatba vételét engedélyezze.



Az ingatlanrész a jelenlegi „Fűtőmű” területén található. A helyiségekben kerültek elhelyezésre az Integrált Önkormányzati Szolgáltató Szervezet és a Hivatal selejtezésre váró dokumentumai.

Az Nkft. a közfeladatellátási alaptevékenysége támogatása céljára szeretné használatba venni az ingatlanrészt. Az ingatlant telephellyé kívánják alakítani, ahonnan a belvárosi területek parkgondozási, köztisztasági feladatait, a téli időszakban a síkosság-mentesítési feladatokat kívánják ellátni, valamint a közterületeken feladatellátást végző dolgozók számára illemhelyként és melegedőként is szolgálna a téli időszakban. Itt tárolnák azokat az eszközöket, munkagépeket, amelyek a feladatellátáshoz kellenek. A fenti feladatok városközpontból történő ellátása jelentős időmegtakarítást jelentene, így nőne az NKft. hatékonysága is.

Kérem, a határozati javaslat támogatását.

#### **IV. Határozati javaslat**

##### **a Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft. részére az Árpád utcai 945/1 hrsz.-ú ingatlan keleti oldalán található helyiség használatának biztosításáról**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a dombóvári 945/1 hrsz.-ú, lakóház, udvar, gazdasági épület, egyéb épület megnevezésű ingatlan keleti részén található – korábban villanyszerelői tanműhely által használt – helyiségek térítésmentes használatba adását a Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft. részére határozatlan időre közfeladatellátási alaptevékenysége támogatása céljára.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a haszonkölcsön szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

**Határidő:** 2020. október 30. – a szerződés megkötésére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

#### **V. A Dr. Sáfár László utcai közterület telekalakítással történő értékesítése**

A Hunyadi János tér 6/A. szám alatti ingatlan tulajdonosa kérelemmel fordult az önkormányzat felé, melyben kéri az ingatlanja mögötti, a Dr. Sáfár László utcában található 758/2 hrsz.-ú közterület egy része megvásárlásának engedélyezését.

Az ingatlan Dombóvár frekventált belterületi részén, kiváló elhelyezkedésű övezetben, a város centrumában található.

Az ingatlan adatai:

- Hrsz: 758/2, kivett közterület,
- forgalomképeség: forgalomképtelen (helyi döntés alapján),
- értékesítendő terület: kb. 167 m<sup>2</sup>,
- a HÉSZ szerint az érintett terület övezeti besorolása Lk-2, vagyis kisvárosi lakóövezet.





Az értékesítéssel kapcsolatban a vételáron kívül felmerülő kiadások:

- Értékbecslési díj: bruttó 15.000,- Ft,
- a telekalakítás díja bruttó 100.000,- Ft + áfa,
- ingatlan-nyilvántartási díj: 2 x 12.000,- + 6.600,- Ft,
- szerződéskötési díj: 40.000,- Ft +áfa.

A Radics Ferenc által elkészített értékbecslés szerint a terület forgalmi értéke 4.949,- Ft/m<sup>2</sup>.

Kérem a Képviselő-testület hozzájárulását az érintett ingatlanrész versenyeztetés nélküli értékesítéséhez, amelynek a vagyonrendelet módosítása (az érintett területrész forgalomképesé minősítése) is feltétele.

## **V. Határozati javaslat** **a Dr. Sáfár László utcánál található dombóvári 758/2 hrsz.-ú közterület** **telekalakításáról és értékesítéséről**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Dr. Sáfár László utcánál található, dombóvári 758/2 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlanból kb. 167 m<sup>2</sup> nagyságú terület telekegyesítéssel való értékesítéséhez a 756 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának az alábbi feltételekkel:
  - a vételár nettó 4.949,- Ft/m<sup>2</sup>, melyet áfa nem terhel,
  - az adásvétellel és szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket – a telekalakítási, szerződéskötési, értékbecslési, valamint az ingatlan-nyilvántartási díjat – a vevő vállalja.
2. A Képviselő-testület a dombóvári 758/2 hrsz.-ú közterület megnevezésű ingatlan forgalomképtelenségét az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet ezirányú módosításával feloldja az ingatlan értékesíthetősége érdekében.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a telekalakítási eljárás lefolytatására és az adás-vételi szerződés tartalmának jóváhagyására és a szerződés megkötésére.

**Határidő:** 2020. október 30. – a telekalakítás elindítására

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

\*\*\*

Mivel a vagyonrendeletet a beszerzési eljárások tekintetében is módosítani szükséges, az ingatlanok vagyonrendelet szerinti forgalomképesé nyilvánításáról a jelen ülés másik, az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet módosítását tartalmazó előterjesztése foglalkozik.

Pintér Szilárd  
polgármester