

Új napirendi pont  
26. számú előterjesztés

Egyszerű többség

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2018. június 28-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Gárdonyi u. 14. szám alatti ingatlan értékesítésre történő kijelölése

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** Városüzemeltetési Iroda

**Tárgyalta:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:** -

**Készítő részéről ellenőrizte:**

Teufel Judit megbízott irodavezető, Városüzemeltetési  
Iroda

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

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Szabó Péter jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az elmúlt években már több alkalommal hozott döntést bérlakások értékesítésre történő kijelöléséről. A Gárdonyi u. 14. szám alatti ingatlanban található 3 db bérlakás bérlő általi megvásárlása az elmúlt időszakban merült fel.

### Az ingatlan adatai:

- Területe: 5.015 m<sup>2</sup> (170 m<sup>2</sup>-es lakóház + udvar): Az ingatlanból kb. 2.000 m<sup>2</sup> nagyságú terület van lekerítve.
- Bérlakások: 31+54+74 m<sup>2</sup> lakások + közös helyiségek
- Komfortfokozata: összkomfortos. A lakások önálló víz, villany és gázórával vannak ellátva.
- Állaga: Az épület szerkezete jó állapotú, a tető héjalása ill. a lábazati talajvíz szigetelése felújítást igényel.
- Az ingatlan társasházzá alakítása nem történt meg, osztatlan közös tulajdonként funkcionál.

Az ingatlan az önkormányzat forgalomképes (üzleti) vagyonába tartozik.

A lakás az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 22/2015. (VI. 29.) önkormányzati rendelet alapján, a piaci alapon bérbe adható lakások közé van besorolva és a vagyonrendelet alapján forgalomképes.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. §. (1) pontja szerint az elidegenítésre kerülő lakásokat a képviselő-testület jelöli ki az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerint a bérbeadói feladatokat ellátó szervezet javaslatára.

Az értékesítés mellett szóló indokok:

Az ingatlan tetőszerkezetének cserepes lemezzel történő fedésére bekért 2017. évi árajánlat szerint a kivitelezés bruttó ára: 1.923.152.- Ft, mely a tetőkibúvó ablakok cseréjét nem tartalmazza. A pala lebontását a vállalkozó vállalja, de az elszállításról és deponálásról az önkormányzatnak kellene gondoskodni.

A Rendelet alapján a lakás forgalmi értékét az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint kell megállapítani. Amennyiben a lakás vagy a helyiség üres, vagy a jogosult nem él elővásárlási jogával, a képviselő-testület ellenkező döntése hiányában az elidegenítést a vagyonrendelet szerint kell lebonyolítani.

A tanácsi rendszer átalakulása után az ingatlan 1991-ben állami tulajdonból került önkormányzati tulajdonba, mint óvoda. A lakástörvény 49. § (1) bekezdése szerint: „Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a bérlőt.” Mivel

a Gárdonyi u. 14. alatti ingatlan nem lakásként került önkormányzati tulajdonba, ezért nem kell alkalmazni a lakástörvény idézett előírását.

Az ingatlanban lévő bérlők közül kettőnek 2018. december 31-ig, egynek pedig 2020. november 30-ig fennálló bérleti szerződése van.

A Rendelet szerint, ha a lakást a rendeleten alapuló elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a forgalmi érték, melyet egy összegben kell megfizetni. Ha a bérleti jogviszony már legalább két éve folyamatosan fennáll és a jogosultnak nincs lakbértartozása, a vételár a forgalmi érték 80%-a.

Az önkormányzat előzetesen információt kért a bérlőktől arra vonatkozóan, hogy a lakás méretéhez viszonyított vételáron élnének-e az elővásárlási jogukkal az alábbi fizetési feltétellel:

- Első vételárrészlet a forgalmi érték minimum 50%-a
- A fennmaradó vételár kifizetésére 24 havi részletfizetési kedvezmény

Mindhárom bérlő nemleges választ adott a vételre.

A rendelet szerinti feltételekkel történő ajánlattétel esetén az ajánlati kötöttség ideje alatt – vagyis az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül – van lehetősége a bérlőnek arra, hogy éljen elővásárlási jogával. Ha ezt nem teszi meg, az önkormányzat részéről a lakás harmadik személy részére értékesítésre kerülhet.

A rendelet lehetővé teszi az ingatlan lakottan történő értékesítését, határozott idejű bérleti szerződés esetén a vételár a forgalmi érték 90 %-a.

Az 5.015 m<sup>2</sup>-es ingatlan területéből kb. 3.015 m<sup>2</sup>-es területet a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. művel a START munkaprogram keretében. Amennyiben az ingatlan értékesítésére sor kerül, abban az esetben az NKft. által használt területrészt telekalakítással kerülne összevonásra a szomszédos 6303 hrsz.-ú, kivett kultúrház megnevezésű ingatlannal.

A 2018. március 19-én a Petrónus Kft. által készített értékbecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke (2.000 m<sup>2</sup>-es területtel számolva) 16.200.000,- Ft.

Az ingatlan hasznosítása, a bevételek növelése érdekében javasolom az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### **Határozati javaslat**

#### **a Gárdonyi u. 14. szám alatti ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet 2. § (1) pontjában foglaltak szerint értékesítésre jelöli ki a dombóvári 6304 hrsz.-ú, Dombóvár, Gárdonyi u. 14. szám alatti, kivett óvoda megnevezésű, 3 bérlakást magában foglaló ingatlant az alábbi feltételekkel:

1. az értékesítésre lakottan kerül sor
2. vételár: az értékbecslés szerinti nettó forgalmi érték 90%-án, azaz 14.580.000,- Ft induló licitáron, melyet áfa nem terhel
3. az értékesítésére kijelölt terület nagysága: kb. 2.000 m<sup>2</sup>. Az 5.015 m<sup>2</sup>-es ingatlan területéből kb. 3.015 m<sup>2</sup>-es terület telekalakítással kerülne összevonásra a szomszédos 6303 hrsz.-ú, kivett kultúrház megnevezésű ingatlannal.
4. a nyertes pályázónak meg kell téríteni az önkormányzat részére az eljárásnak az adásvételi szerződés megkötésén kívül felmerülő költségeit is.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati felhívás jóváhagyására, és a legmagasabb összegű vételárat megajánló ajánlattevővel az adásvételi szerződés megkötésére

**Határidő:** 2018. augusztus 30. – nyilatkozatok beszerzésére  
pályázati felhívás kiírására

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd  
polgármester