

11.

A veszélyhelyzetre tekintettel történő polgármesteri hatáskörgyakorlással összefüggő előterjesztés

A veszélyhelyzet kihirdetésére tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése értelmében a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási közzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A 2021. március 23-án kelt levelem szerint az alábbi ügyben tartom szükségesnek döntés meghozatalát:

A döntés tárgya:

A Köztársaság utcában található önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésre való kijelölése

A döntéstervezetet törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

A döntés tervezett időpontja:

2021. március 31.

A veszélyhelyzeten kívüli időszakban a hatáskör gyakorlója Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének szervezeti és működési szabályzatáról szóló 17/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelete értelmében:

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

A döntéselőkészítés nyilvánossága:

Nyilvános

Az előterjesztés szövege a döntéstervezettel együtt:

A Képviselő-testület a 202/2018. (V. 24.) Kt. határozatával döntött a Viessmann Technika Dombóvár Kft. tulajdonában álló Köztársaság utcai ingatlanegyüttes, illetve a cég székhelye mellett elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú, dombóvári 2980/1 hrsz.-ú ingatlan – a volt lovaspálya – cseréjéről, melyen a cég új csarnokot kívánt létrehozni. A tervezett beruházást a társaság azóta megvalósította.

A csere révén az önkormányzat tulajdonába kerültek a Köztársaság utcából megközelíthető alábbi ingatlanok: a 4636/1-2 hrsz.-ú kivett telephely (az üzemcsarnok és az inkubátorháznak szánt irodaház), a 4635/1-2 hrsz.-ú két beépítetlen terület (a tűzoltósági épület melletti lévő, lebontott házak helye) és a 4637 hrsz.-ú kivett áruházzal (a valószínűleg beépítetlen terület). Ez utóbbi három ingatlan (a volt áruházi terület a közterületből kibővítve a helyi szabályozásnak megfelelően), valamint a telekalakítás előtt még a 4636/1 hrsz. alatt felvett ingatlan udvarrésze (a jelenlegi 4637/1-es terület) az elmúlt két évben értékesítésre került.

A telekalakítás utáni ingatlanhatárokat az alábbi térképvázlat szemlélteti:



Az 1083 m² nagyságú üzemcsarnokot 2022. december 31-ig a korábbi tulajdonos Viessmann Kft. bérlési díjért havi 410.000,- Ft/hó bérleti díjért. Ugyancsak bérbeadásra került a hozzá kapcsolódó irodaház (amiből az eredeti elképzelés szerint inkubátorház lett volna) földszintjén két helyiség is, összesen havi 38.260 Ft-ért, 2023. március 17-ig egy helyi vállalkozás számára. Az ingatlan bérbeadásából származó éves díjbevétel összesen 5.379.120,- Ft.

A 4637/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa jelezte, hogy érdekelné a szomszédos önkormányzati tulajdonú 4637/2 hrsz.-ú ingatlan is, amelyen a közeljövőben egy beruházást valósítana meg pályázati forrásból, lehetőség esetén a csarnok felújításával. Az előzetes szándékok szerint - az adásvétel létrejötte esetén - a birtokbaadásra elsősorban a bérleti jogviszonyok megszűnése után kerülne sor 2022-ben, addig a fennálló bérletekből származó bevétel az önkormányzatot illetné. A Viessmann Technika Dombóvár Kft. képviselője előzetesen arról tájékoztatott, hogy a cég legkésőbb 2022. március 31-ig felhagy az épület használatával és a bérleményt visszaadja.

Az értékesítésre szánt ingatlan jellemzői:

1. Területe: 5.457 m²
2. Művelési ága: kivett telephely
3. Jellege: a forgalomképes (üzleti) vagyona tartozik
4. Az ingatlan Dombóvár frekventált, jól megközelíthető belterületi részén található, a város ipari és kereskedelmi területén, a centrumtól 1,5 km-re. Az övezeti besorolása GKSZ-1, ami elsősorban nem jelentős zavaró hatással járó gazdasági tevékenységi célú, térségi szintű kereskedelmi, szolgáltató, vagy vendéglátó épületek elhelyezésére szolgál. *(Az övezetben elhelyezhető funkció: OTÉK 19. §. (2) bekezdés 1., 2. és 3. pontja, valamint kivételesen elhelyezhető a (2) bekezdés 4. pontja és (3) bekezdés 1. és 2. pontja szerinti építmény. Benzinkút, üzemanyagtöltő az övezetben akkor helyezhető el, ha a töltőpont a legközelebbi lakó-, üdülő-, egészségügyi, szociális épülettől legalább 40 m távolságra van.)*
5. Közművek: a már értékesített 4637/1 hrsz.-ú ingatlanon helyezkedik el az irodaház és a szomszédos 4635/2 hrsz.-ú ingatlant is kiszolgáló vízóra akna. Az irodaházhoz vezető ivóvízvezeték nyomvonalának elhelyezkedése nem ismert. Ugyancsak a szomszédos 4637/1 hrsz.-ú ingatlanon működik a szóban forgó és a 4635/2 hrsz.-ú ingatlan szennyvízelvezetését is biztosító házi szennyvízáttelelő. Az ingatlan villamos-energia ellátása az önkormányzati tulajdonú OTR 22/630 típusú 22/0,4 kV-os transzformátor állomásról történik. Erre vonatkozóan az önkormányzat és az E.ON között üzemeltetési szerződés jött létre.

A 2021. március 9-én készített értékbecslői szakvélemény szerint a becsült forgalmi értéke 48,9 millió Ft.

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

A vagyonrendelet szerint a döntési hatáskörrel rendelkező jogosult az értékbecslés szerinti ellenértéknél magasabb értéket megállapítani, alacsonyabbat kizárólag a képviselő-testület állapíthat meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő 5 millió Ft feletti ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Javaslom az ingatlan értékesítésre történő kijelölését és versenyeztetési eljárás lefolytatását.

Határozati javaslat
a Köztársaság utcában található, 4637/2 hrsz. alatt felvett, önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésre való kijelöléséről

Dombóvár Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetésére tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület hatáskörének gyakorlása során az alábbiakról rendelkezik:

1. Dombóvár Város Polgármestere a Köztársaság utcában található, dombóvári 4637/2 hrsz. alatt felvett, kivett telephely megnevezésű önkormányzati tulajdonú ingatlant versenyeztetéssel történő értékesítésre jelöli ki az alábbi feltételekkel:
 - a) az induló licitár 50.000.000,- Ft (áfa nem terheli);
 - b) a birtokbaadásra legkésőbb 2022. június 30-áig kerül sor, a birtokbaadásig az ingatlan hasznainak (bérleti díj) szedésére az önkormányzat jogosult; amennyiben az ingatlanon fennálló bérleti jogviszonyok 2022. június 30-a előtt megszűnnek, a birtokbaadás ennek függvényében történik;
 - c) a vevőnek meg kell téríteni az önkormányzat részére az adásvétellel és a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket - a szerződéskötési, az értékbecslési, az energetikai tanúsítvány költségét, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat.

Dombóvár Város Polgármestere jóváhagyja a pályázati felhívás és az adásvételi szerződés tartalmát, aláírja az adásvételi szerződést a legmagasabb vételárat megajánló ajánlattevővel, valamint megküldi a nyertes ajánlatot az illetékes állami szervnek a Magyar Államot megillető elővásárlási jog miatt.

2. Dombóvár Város Polgármestere megteszi a szükséges intézkedéseket az 1. pont szerinti ingatlanon fennálló bérleti jogviszonyok 2022. június 30-ig történő megszüntetése iránt.

Határidő: 2021. április 20. – a pályázati felhívás közzétételére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

Pintér Szilárd
polgármester