

16.

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 2020. május 20-án kelt levelem szerint az alábbi ügyben tartom szükségesnek döntés meghozatalát:

A döntés tárgya:

Ingtalanokkal kapcsolatos döntések

A döntéstervezetet törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

A döntés tervezett időpontja:

2021. május 28.

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:

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 értébecslő által készített forgalmi értébecslés alapján történhet a meghatározott kivételekkel. A vagyonrendelet szerint a döntési hatáskörrel rendelkező jogosult az értébecslés szerinti ellenértéknél magasabb értéket megállapítani, alacsonyabbat kizárólag a képviselő-testület állapíthat meg.

A vagyonrendelet 27.§ 6) pontja szerint „a képviselő-testület ellenkező döntése hiányában nincs szükség versenyeztetésre 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:

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 az 1061/13 hrsz.-ú közterület forgalomképessé tételéről is döntenie kell, ezért javaslom, hogy az értékesítésről is a Képviselő-testületi hatáskörben szülessen döntés.

I. A Szent István tér telekalakítása és egy részének értékesítése

A Pannónia út 34/A. szám alatti üzlet tulajdonosa kérelemmel fordult az önkormányzathoz, melyben kérte az ingatlanja melletti közterületi rész (1. számú melléklet szerinti) megvásárlásának engedélyezését. Az önkormányzat fontosnak tartja a helyi vállalkozások segítségét a munkahelyek megtartása, illetve növelése érdekében, ezért javasolt a kérelem támogatása.

A kérelemben a vásárlás indokaként az üzletek (zöldségbolt, illetve kisállateledel bolt) árufeltöltésének helyszíni biztosítása szerepel.

A főépítész úrral történt egyeztetés alapján megtörtént a környezetalakítási terv kidolgozása. Eszerint az üzlet keleti oldalán maradna a térkő burkolat, amely a megvásárolandó területen tovább folytatódna. Az üzlet hátsó, déli részén a jelenlegi betonborítás marad, a nyugati füves területen pedig gyeprács kerülne elhelyezésre.

Az önkormányzat a Pannónia út 34-36-38-40. számú társasházi épület előtti területre az alábbiakat tervezi megvalósítani:

- a jelenlegi járda nyomvonalának beljebbvitele a lépcsőházak feljáróihoz
- a felszabadult helyen új párhuzamos parkolók kialakítása

A koncepció megvalósítása jelenleg a tervezésnél tart.

Az értébecslés szerint a megvásárolandó közterületi ingatlanrész értéke 4.044,- Ft/m².

Az értékesítésre *telekegyesítéssel* kerülhet sor, vagyis a közterületből leválasztott rész összevonásra kerülne a magáningatlannal.

Ahhoz, hogy az ingatlan értékesíthetővé váljon, dönteni kell az 1061/13 hrsz.-ú ingatlan *forgalomképessé történő besorolásáról is*.

A 1061/13 hrsz.-ú közterületi ingatlan főbb jellemzői:

- Megnevezése: kivett közterület,
- Területe: 9.476 m², melyből kb. 158 m² kerülne értékesítésre,
- Ingatlan besorolása: helyi döntés alapján forgalomképtelen,
- Ingatlant terhei: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. vezetékjoga.

Az e-közműterkép szerint a kérelmező jelenlegi ingatlanán, illetve a megvásárolandó területen a hírközlés, a villamos-energia és a vízelvezetés nyomvonala halad át. Az 1061/12 hrsz.-ú üzlet ingatlanát terheli és az önkormányzati közterületet illeti a távhő-vezeték vezetési és karbantartási szolgalmi joga 39 m²-re a Veolia Energia Magyarország Zrt. javára. A Dombóvárhő Kft.-től kapott tájékoztatás szerint az épület alatt, a Pannónia úttal párhuzamos földalatti távhő-vezeték nem élő vezeték. A szolgalmi joggal kapcsolatos jogi döntés (szolgalmi jog kiterjesztése, jog átírása a Dombóvárhő Kft.-re, vezeték tömedékelése vagy megszüntetése) még nem született meg.

A megvásárolandó terület D-Ny-i részén található egy közvilágítási oszlop, mely értékesítés esetén a bontási vagy áthelyezési költségek miatt nem kerülne elbontásra. A későbbiekben, ha az üzlettulajdonosnak erre vonatkozó kezdeményezése lenne, azt saját költségén kell megoldania.

Az ingatlan értékesítésével kapcsolatban – a vételáron felül - felmerülő költségek megfizetése is a vevő feladata:

- változási vázrajz díja: 100.000,- Ft + áfa,
- telekalakítási díj: 2 x 12.000,- Ft eljárási díj + 2 x 6.600,- Ft ingatlan-nyilvántartási díj a bejegyzéshez,
- értékbecslés díja bruttó 15.000,- Ft,
- Szerződéskötési díj: 25.000,- Ft + áfa.

I. Határozati javaslat a Szent István téri dombóvári 1061/13 hrsz.-ú ingatlan telekalakításáról és értékesítéséről

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 támogatja a Dombóvár Város Önkormányzata tulajdonában lévő dombóvári 1061/13 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű in-

gatlan telekalakítását a melléklet szerint, majd annak értékesítését a szomszédos 1061/12 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának az alábbi feltételekkel:

- a) a vételár 4.100,-Ft/m² (melyet áfa nem terhel);
- b) a telekalakítási eljárás keretében rendezni kell a megvásárolandó telekrészen húzódó közművezetékek vezetékjogát;
- c) a megvásárolandó terület D-Ny-i részén található közvilágítási oszlop nem kerül elbontásra;
- d) a telekalakítási eljárás megindításának feltétele a távhő-vezetékkel kapcsolatos szolgáltatói döntés meghozatala és a döntés szerinti, esetlegesen a vevőt terhelő előírások teljesítése;
- e) a vevő feladata a városi főépítésszel való kapcsolattartás a környezeti terv megvalósítása során;
- f) a vevőnek meg kell téríteni az önkormányzat részére a telekalakítással, az adásvétellel és a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket, azaz a szerződéskötési, az értébecslési, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat.

2. Dombóvár Város Polgármestere a dombóvári 1061/13 hrsz.-ú közterület megnevezésű ingatlan forgalomképtelenségét az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet ezirányú módosításával az értékesítés lezárásáig feloldja az ingatlan értékesíthetősége érdekében.

Dombóvár Város Polgármestere jóváhagyja a telekalakítással kapcsolatos nyilatkozatokat, az adásvételi szerződés tartalmát és aláírja az adásvételi szerződést.

Határidő: 2021. június 20. – a telekalakítási eljárás megindítása

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

II. Bérlakás-értékesítés

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatosan a 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: rendelet) előírásai a mérvadóak.

A rendelet 4. § (2) bekezdése szerint: „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 Képviselő-testület az elmúlt években már több alkalommal hozott döntést az értékesítésre kijelölt szociális bérlakások kapcsán.

Az 58/2020. (V. 29.) számú határozattal az alábbi ingatlanokat jelöltem ki értékesítésre: Arany J. tér 16., 15. és 26., Szabadság u. 15., Lucza hegyi u. 2/B. (a Bajcsy-Zsilinszky utca 3. fsz. 3. szám alatti lakás már értékesítésre került). A határozat 4. pontja szerint, amennyiben a jogosult nem él elővásárlási jogával, a további értékesítési feltételekről a Képviselő-testület dönt.

A határozatnak megfelelően megtörtént az elővásárlásra jogosultak nyilatkoztatása arra vonatkozóan, hogy élnek-e az elővásárlási jogukkal. A bérlők nem vállalták az ingatlan megvásárlását és nem éltek az elővásárlási jogukkal sem.

A Lucza hegyi utcai bérlakás megvásárlására külsős érdeklődés mutatkozott, ezért javasolt az ingatlan értékesítése, a bérlő másik bérlakásban történő elhelyezése, amennyiben azt az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 40/2020. (XII. 19.) önkormányzati rendelet feltételei lehetővé teszik.

Az értékesítendő ingatlan bérlőjének szerződése 2021. április 15-ével lejárt, az önkormányzatnak szándékában áll a lakáshasználók más önkormányzati bérlakásban történő elhelyezése, erről több egyeztetés is történt már, de végleges döntés a Lakhatási Tanácsadó Testület következő ülésén születhet.

Az ingatlan adatai:

- a) hrsz: dombóvári 291/14, megnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület,
- b) területe: 512 m², lakóépület területe: 61 m², 2 szobás, komfortos,
- c) műszaki állapotra vonatkozó adatok: A földemen több helyen, és az épület DK-i sarkán statikai repedések láthatóak, a felületek, burkolatok, valamint a villamos rendszer teljes felújítást igényel,
- d) forgalmi értéke: 2.700.000,- Ft (2021. február 1-jei aktualizált értébecslés szerint),
- e) a lakásban élők száma: 2 fő (felnőtt),
- f) A Lucza hegyi utca 8 lakásának (ebből csak egy önkormányzati tulajdonú) vízfőmérő órája az önkormányzat nevében van, a magántulajdonosok felé – a megkötött megállapodások alapján – továbbszámlázásra kerülnek létszamarányosan a vízdíjak. A lakók által felhalmozott, az önkormányzat felé fennálló vízdíjhátralék jelentős (közel 600eFt).

II. Határozati javaslat

a Lucza hegyi u. 2/B. szám alatti önkormányzati bérlakás értékesítéséről

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 támogatja a Dombóvár, Lucza hegyi u. 2/B. szám alatti dombóvári 291/14 hrsz.-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan értékesítését a lakás kiürítése után az önkormányzat vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerinti árveréssel egybekötött nyilvános pályáztatás útján az alábbi feltételekkel:

- a) az induló nettó licitár 2.800.000,- Ft, melyet áfa nem terhel,
- b) az önkormányzat nevében lévő, a teljes Lucza hegyi utca vízfogyasztását mérő főmérő óra átírásra kerül a vevő nevére,

- c) a nyertes pályázónak meg kell téríteni az önkormányzat részére a vételáron felül az értékbecslés, az energetikai tanúsítvány, a szerződéskötés és az ingatlan-nyilvántartási díjat is.

Dombóvár Város Polgármestere jóváhagyja a végrehajtáshoz szükséges intézkedéseket, az adásvételi szerződés tartalmát és aláírja az adásvételi szerződést.

Határidő: 2021. július 31. – a lakás kiürítésére és a pályázat kiírására

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

III. A Park u. 2. szám alatti lakás megvásárlása

Dombóvár Város Önkormányzata tulajdonában állnak a Park u. 2. szám alatti 265,85 m² nagyságú, (eszmei hányad: 750/1000) fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek (4 saját szociális blokkal és konyhával rendelkező lakóegység és 3 közös használatú szociális blokkal és konyhával rendelkező lakóegység). Az ingatlan teljes kihasználtsága évek óta nem teljes, jelenleg 5 lakóegységben élnek összesen hatan, (melyből egy család - 2 fő- kiköltözése várható).

Az ingatlan csekély bérleti díjához képest a közüzemi fogyasztások (fűtés, víz) jelentenek jelentősebb kiadást a bérlők részére.

Az ingatlanon az önkormányzat az elmúlt években jelentős felújításokat / beruházást hajtott végre:

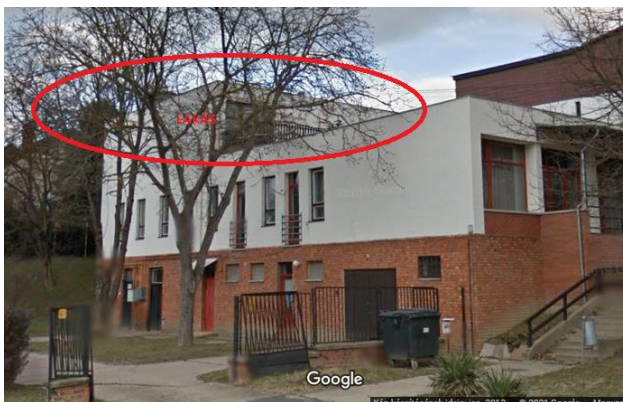
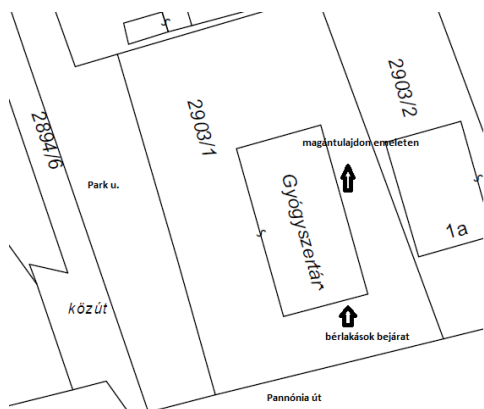
1. A fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek feletti lapos tető szigetelése, a tetőről lefolyó csapadékvíz elvezetése és a leázott lakás falazatának javítása 2.273.393,- Ft-os áron.
2. A bérlők nem megfelelő lakáshasználata miatt – a szennyvízhálózatba kerülő idegen anyagok miatt – több esetben került sor a tavalyi évben beszerelt új szivattyú javítására. Február elején a felhalmozódott idegen anyagok a motort leégették, így új beszerzésére került sor 493 eFt-os áron.
3. Tavaly nyáron az ingatlanhoz kapcsolódó szennyvízszivattyú beszerzése és beüzemelése, valamint az ehhez szükséges új akna kiépítése valósult meg, a munkálatok díja összesen bruttó 1.786.106,- Ft volt.

Az ingatlan jövőbeni kedvezőbb hasznosítása érdekében merült fel a szomszédos, emeleti lakás megvásárlásának lehetősége. A magántulajdonú ingatlan tulajdonosai nyilatkoztak az ingatlan eladási szándékáról.

Az ingatlan jellemzői:

- hrsz: dombóvári 2903/1/A/2, lakás megnevezésű ingatlan, eszmei hányad: 250/1000,
- területe: 89 m², 3 szobás, összkomfortos,
- műszaki állapotra vonatkozó adatok: a lakás teljes felújítást igényel,
- forgalmi értéke: 12.300.000,- Ft (2021. májusi értékbecslés szerint),

- a tulajdonosokkal kialakított vételár: 10 millió Ft,
- a lakás megközelítése külön lépcsőházból történik, a lakáshoz a korábbiakban kialakult udvarhasználat szerint külön udvar tartozik.



A lakás megvásárlásával a két önálló ingatlanrésznek egy tulajdonosa lenne, mely az épület hasznosítása, további felújítása, költségeinek optimalizálása szempontjából rendkívül hasznos lenne.

III. Határozati javaslat a Park u. 2. szám alatti lakás megvásárlásáról

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 alábbi döntést hozza:

Dombóvár Város Polgármestere támogatja a Dombóvár, Park u. 2. 1. szám alatti dombóvári 2903/1/2 hrsz.-ú lakás megnevezésű ingatlan megvásárlását az alábbi feltételekkel:

- a vételár 10.000.000,- Ft, melyet áfa nem terhel,
- az önkormányzat vállalja az ingatlanvásárlással kapcsolatos költségek (azaz az értébecslés, és az ingatlan-nyilvántartási díj) megfizetését. A szerződéskötésre az önkormányzat jogtanácsosa által kerül sor. Az energetikai tanúsítvány elkészítése az eladók feladata.

Dombóvár Város Polgármestere jóváhagyja a végrehajtáshoz szükséges intézkedéseket, az adásvételi szerződés tartalmát és aláírja az adásvételi szerződést.

Határidő: 2021. július 31. – a szerződéskötésre

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

Pintér Szilárd
polgármester

Vagyonrendelet módosítása

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Ennek megfelelően az elvégzett előzetes hatásvizsgálat megállapításait az alábbiak szerint ismertetem:

1. A tervezett önkormányzati rendelet várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

Közvetlen társadalmi hatás nem jelentkezik. Az önkormányzati kiadásokra és bevételekre kismértékű a hatása. Olyan ingatlanok, ingatlanrészek átsorolásáról van szó, amelyek a valóságban már nem rendelkeznek közfunkcióval.

2. A tervezett önkormányzati rendelet környezeti és egészségi következményei:

A rendelet végrehajtásának nincs a környezetre vagy az egészségre gyakorolt hatása.

3. A tervezett önkormányzati rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

Az adminisztrációban bekövetkező változás csekély.

4. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Az előterjesztésben részletezett ingatlanértékesítés miatt szükséges.

Fentiekre tekintettel javaslom az alábbi rendelelettervezet elfogadását.

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2021. (.....) önkormányzati rendelete
az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló
10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés j) pontjában, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (2) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Hatályát veszti az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete 1.1 pontjában táblázat 96. sora törlésre kerül.

2. §

Ez a rendelet 2021. június 1. napján lép hatályba.

Pintér Szilárd
polgármester

dr. Szabó Péter
jegyző

Részletes indokolás:

Az 1. §-hoz:

Az 1061/13 hrsz.-ú Szent István tér egy részének telekalakítással történő értékesíthetősége érdekében.

A 2. §-hoz:

A rendelet hatályba lépésének időpontját határozza meg.

