

12. számú előterjesztés

Minősített többség – rendeletmódosítás
Egyszerű többség – határozati javaslat

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. június 30-i ülésére

Tárgy: A Gagarin utcai szervizutat érintő telekalakítás és területértékesítés

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!

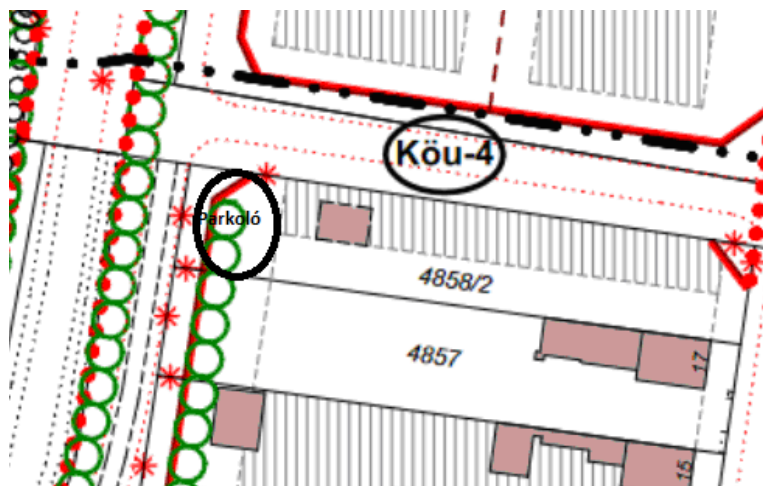
Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) értelmében ingatlan vagy annak egy részének visszterhes elidegenítése, használatba adása és hasznosítása versenyeztetéssel történik, az ellenérték megállapítása 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) bekezdése szerint a képviselő-testület ellenkező döntése hiányában nincs szükség versenyeztetésre 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 a 4825 hrsz.-ú ingatlan forgalomképes tételről is döntenie kell, ezért javaslom, hogy az értékesítésről is képviselő-testületi hatáskörben szülessen döntés.

A Gagarin utcai szervízút telekalakítása és egy részének értékesítése

A 61-es főúttal párhuzamos szervízút legvégén található a DEVICE MANAGEMENT HUNGARY Kft. (továbbiakban: Kft.) tulajdonában álló 4858/2 hrsz.-ú kivett iroda, udvar megnevezésű ingatlan:



2015-ben – a korábbi tulajdonos kérésére – az önkormányzat engedélyezte az önkormányzati területen négy parkolóhely kialakítását.

A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) szabályozási terve az érintett ingatlanok illetően a jelenlegi telekhatároktól eltérő szabályozást irányoz elő, vagyis mindenképpen indokolt a kötelező szabályozási vonalak szerinti telekalakítás. Így a

Kft. ingatlanjának észak-keleti részén 25 m²-es rész kerül át önkormányzati tulajdonba, míg a Gagarin utcai szervízútból 230 m² nagyságú területtel nő a Kft. tulajdona.

Az értékbecslés szerint a megvásárolandó közterületi ingatlanrész értéke 2.081,- Ft/m². Az érintett terület a Tüskei Ipari Park része. A 120/2021. (IV. 15.) határozatban a Gunarasi út mellett található 4583 hrsz.-ú ingatlan értékesítés induló licitárát 2.100,-Ft/m²-ben (melyet áfa nem terhel) határoztam meg.

Az értékesítésre telekegyesítéssel egybekötve kerülhet sor, vagyis az önkormányzati ingatlanból leválasztott rész összevonásra kerülne a magáningatlannal.

Ahhoz, hogy az ingatlan értékesíthetővé váljon, dönteni kell a 4825 hrsz.-ú ingatlan forgalomképessé történő besorolásáról is.

A 4825 hrsz.-ú ingatlan főbb jellemzői:

- Megnevezése: beépítetlen terület,
- HÉSZ szerinti övezeti besorolása: közút,
- Területe: 9.256 m², melyből kb. 230 m² kerülne értékesítésre és 25 m² kerülne át az önkormányzathoz a Gagarin utcai utolsó ingatlanból (Tamási irányába),
- Ingatlan besorolása: helyi döntés alapján forgalomképtelen,
- Ingatlant terhei: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. vezetékjoga.

Az e-közműterkép szerint az értékesítésre szánt területen közművek nem helyezkednek el.

Az ingatlan értékesítésével kapcsolatban – a vételáron felül – felmerülő költségek megfizetése is a vevő feladata lenne, de mivel az önkormányzat is szerez területrészt, a költségek megosztására a szerzett területek arányában kerülhetne sor:

- az összes felmerülő költség a lenti részletezés szerint: 254.950 Ft,
- az érintett területek nagysága: 230+25=255 m²,
- 1 m²-re jutó költség: 999,80 Ft/m²,
- a vevőre jutó rész: 230 m² * 999,80 Ft/m² = 229.955 Ft,
- az önkormányzatra jutó rész: 25 m² * 999,80 Ft/m² = 24.995 Ft.

A költségek sokrétűségére tekintettel nem javasolt minden tétel területarányos bontása. Javaslom, hogy a fent kiszámolt költségek figyelembevételével az alábbi bontás szerint osszuk el a költségeket.

A vevő kötelezettségvállalása mellett:

- változási vázrajz díja: 120.000,- Ft + áfa,
- telekalakítási díj: 3 x 12.000,- Ft eljárási díj + 3 x 6.600,- Ft ingatlan-nyilvántartási díj a bejegyzéshez,
- értékbecslés díja bruttó 15.000,- Ft,

Az önkormányzat kötelezettségvállalásával:

- szerződéskötési díj 25.000,- Ft + áfa (kiszámlázásra nem kerül).

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslat és rendeletmódosítás elfogadását.

Határozati javaslat
a Gagarin utcai szervízút - dombóvári 4825 hrsz.-ú ingatlan - telekalakításáról
és egy részének értékesítéséről

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a 2021. február 8-án kihirdetett veszélyhelyzetben a feladat- és hatáskörét a 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet alapján gyakorolva – támogatja a Gagarin utca végén található, dombóvári 4825 hrsz.-ú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan melléklet szerinti területének telekegyesítéssel való értékesítését a 4858/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának az alábbi feltételekkel:
 - a) A vételár 2.100,- Ft, melyet áfa nem terhel,
 - b) A helyi építési szabályzat szabályozási terve szerinti kötelező szabályozási vonalak alapján történő telekalakítás során a 4858/2 hrsz.-ú ingatlan 230 m², míg az önkormányzati tulajdonú 4869 hrsz.-ú, kivett közterület 25 m² nagyságú területtel bővül a 4858/2 hrsz.-ú ingatlanból,
 - c) Az adásvétellel és a telekalakítással kapcsolatos költségeket – beleértve az értékbecslési, valamint az ingatlan-nyilvántartási díjat – a vevő vállalja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a telekalakítási eljárás kezdeményezésére, az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és a szerződés megkötésére.

2. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a dombóvári 4825 hrsz.-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalomképtelenségét az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet ezirányú módosításával feloldja az ingatlan értékesíthetősége érdekében.

Határidő: 2021. július 10. – a telekalakítási eljárás megindítása

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

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.

Pintér Szilárd
polgármester

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 1. melléklete 1.1 pontjában táblázat 563. sora.

2. §

Ez a rendelet 2021. július 1-jén lép hatályba.

Pintér Szilárd
polgármester

dr. Szabó Péter
jegyző

Részletes indokolás:

Az 1. §-hoz:

Az 4825 hrsz.-ú Gagarin utca egy részének telekalakítással történő értékesíthetősége érdekében.

A 2. §-hoz:

A rendelet hatályba lépésének időpontját határozza meg.

Az indokolás közzététele mellőzhető, mivel a rendeletmódosításnak nem mutatható ki jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása.

1. számú melléklet

