

13. számú előterjesztés

Minősített többség – rendeletmódosítás
Egyszerű többség – határozati javaslatok

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

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok telekalakításával és értékesítésével kapcsolatos döntések

Előterjesztő: Pintér Szilárd polgármester

Készítette: Pénzügyi Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

Győrfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Győrfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) utolsó módosítása 2021. szeptember elején hatályosult, így az aktuális ingatlanügyek mellett több már előkészített, a HÉSZ módosulás hatályosulására váró ingatlanokkal kapcsolatos döntésre is sor kerülhet.

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 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 korlátozottan forgalomképes vagyonelem a rendeltetése és hozzá kapcsolódó önkormányzati feladatkör sérelme nélkül használható és hasznosítható, a hasznosítás és a használatba adás – a vagyonrendeletben és további önkormányzati rendeletekben meghatározott bérbeadási, hasznosítási hatáskörök gyakorlása kivételével – csak a képviselő-testület döntésével lehetséges az általa kikötött funkciónak megfelelően.

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 51/7 és a 7733 hrsz.-ú ingatlan forgalomképesé tételéről is döntenie kell, és a korlátozottan forgalomképes vagyonelemek hasznosítása is testületi hatáskör, ezért javaslom, hogy az összes értékesítésről is a Képviselő-testületi hatáskörben szülessen döntés.

1. Hunyadi tér 30. fsz. 2-3. szám alatti üzlethelyiségek értékesítése

A Maros Informatika Bt. jelezte, hogy megvásárolná az általa bérelt két üzlethelyiséget. Az üzletek adatai:

- 763/11/A/2 hrsz.: 25 m², bérleti díj: 30.000,- Ft,
- 763/11/A/3 hrsz.: 23 m², bérleti díj: 27.600,- Ft,
- Szerződések lejárat: 2022. március 14.
- A Bt. tulajdonosi engedéllyel a két ingatlant összenyitotta és egy egységként használja. A bérlő az üzlethelyiség nyílászáróinak cseréjét szeretné megvalósítani, ezért is szeretné megvásárolni azokat.
- Az üzletek az önkormányzat forgalomképes vagyoni körébe tartoznak.

A 2021. június 7-ei értékbecslés szerint a forgalmi érték 11,9 millió Ft.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet szerint:

2.§ (1): „Az elidegenítésre kerülő lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a képviselő-testület jelöli ki az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerint a bérbeadói feladatokat ellátó szervezet javaslatára.

10. §: Ha a helyiséget elővásárlásra jogosult vásárolja meg, abban az esetben a helyiség vételára a lakástörvény 60. §-ában meghatározott rendelkezésre is tekintettel meghatározott forgalmi érték 100%-a.

(2) Ha a helyiséget elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételárat egy összegben vagy kérelmére legfeljebb egy évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.

(3) Ha a helyiséget elővásárlásra jogosult vásárolja meg, és részletfizetési kedvezménnyel kíván élni, abban az esetben a szerződés megkötésekor a vételár 50%-ának megfelelő összeget köteles egy összegben megfizetni, míg a vételár fennmaradó 50%-ának megfelelő összeget egyenlő részletekben köteles kiegyenlíteni.

(4) Részletfizetés esetén a vételárhátralék összege után a vevőnek kamatot kell fizetnie. A kamat mértéke a polgári törvénykönyv szerinti törvényes kamat mértékével egyenlő. Ha a vevő az esedékes vételár részletet három egymást követő hónapban nem fizeti meg, a vételárhátraléka egy összegben esedékessé válik.

I. Határozati javaslat a Hunyadi tér 30. fsz. 2-3. szám alatti üzlethelyiségek értékesítéséről

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete - az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II.27.) önkormányzati rendelet szerint - a Dombóvár, Hunyadi tér 30. szám alatti, dombóvári 763/11/A/2-3 hrsz.-ú üzlethelyiségeket és a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonrészt értékesítésre jelöli ki, az ingatlan bérlőjének elővásárlási jogot biztosít, és számára felajánlja megvételle 11.900.000,- Ft-os vételáron, melyet áfa nem terhel.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a rendelet szerinti ajánlat közlésére, az adásvételi szerződés megkötésére és a szerződés tartalmának jóváhagyására.

Határidő: 2021. október 30. – az ajánlat közlésére

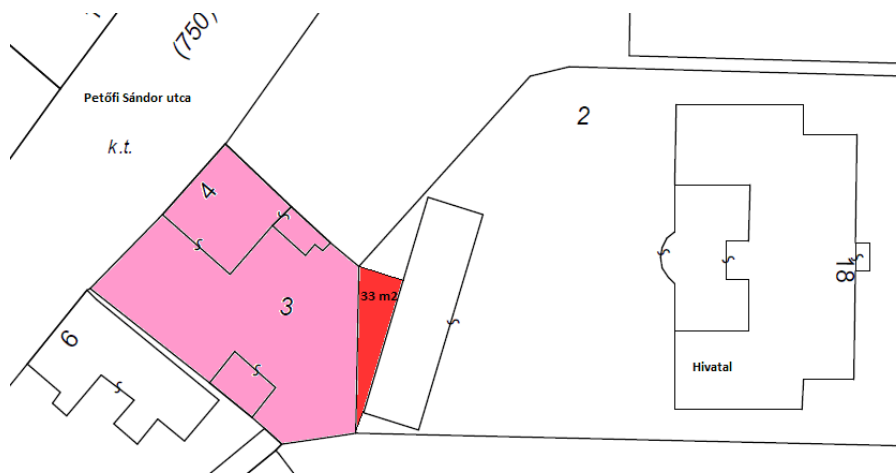
Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

2. Fodor Balázs telekalakítási kérelme

A Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal által használt Szabadság u. 18. szám alatti ingatlan nyugati oldalán elhelyezkedő irattár mögötti nyitott területen gyakran előforduló probléma, hogy a hajléktalanok, illetve más személyek szemetet halmoznak fel, ami miatt a szomszédos ingatlantulajdonos jelezte, hogy meg kívánja vásárolni a területrészt és azt el kívánja keríteni.

Az egyeztetéseknek megfelelően elkészült a telekalakítási vázrajz. Az értékesítésre *telek-egyesítéssel* kerülhet sor, vagyis a megvásárolandó 33 m² összevonásra kerülne a 3 hrsz.-ú magáningatlannal.



A vagyonrendelet 27.§ (4) bekezdése szerint értékbecslés nélkül lehet az ellenértéket megállapítani, amennyiben a vagyon tulajdonjogának átruházása, a vagyon használatba adása vagy hasznosítása a (6) bekezdés szerint **versenyeztetés nélkül** vagy a (2) bekezdés szerint ingyenesen történik.

A terület nagyságára, illetve hasznosíthatóságára tekintettel javaslom a vételárat 50.000,- Ft-ban megállapítani.

A telekalakítással érintett 2 hrsz.-ú, kivett önkormányzati hivatal az önkormányzat korlátozottan *forgalomképes vagyoni körébe tartozik*.

Az e-közműterkép szerint az értékesítésre szánt területen a villamos-energia közmű van.

Az ingatlan értékesítésével kapcsolatban - a vételáron felül és a kérelmező által már megrendelt telekalakítási díjon kívül - felmerülő költségek megfizetése is a vevő feladata:

- 2 x 6.600,- Ft ingatlan-nyilvántartási bejegyzési illeték
- A szerződés a kérelmező ügyvédje által kerül megkötésre.

II. Határozati javaslat **a Szabadság u. 18. szám alatti 2 hrsz.-ú, kivett önkormányzati hivatal** **telekalakításáról és értékesítéséről**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Szabadság u. 18. szám alatti 2 hrsz.-ú, kivett önkormányzati hivatal megnevezésű ingatlan telekalakítását, és abból 33 m² értékesítését a 3 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának azzal a feltétellel, hogy:

- Az értékesítés a magántulajdonos ingatlanjának bővítését szolgálja;
- A vételár 50.000,- Ft, melyet áfa nem terhel;
- A telekalakítással kapcsolatos költségeket, valamint az ingatlan-nyilvántartási díjat a vevő vállalja megfizetni.

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

Határidő: 2021. december 30. – szerződéskötésre

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

3. A Dombóvári Illyés Gyula Gimnázium telekalakítása

A Bajcsy-Zsilinszky u. 2/a. szám alatti volt kollégiumi ingatlant az önkormányzat 2020. nyarán értékesítette. Az új tulajdonos tervei megvalósításához először a Helyi Építési Szabályzat módosítását kérte, majd további területvásárlási igénnyel fordult az önkormányzathoz.

Telekalakítás indokai:

- A Bajcsy-Zsilinszky utcai, eltérő gimnáziumi és a kollégiumi ingatlanokat határoló kerítés alapján kerüljön az eredeti telekhatár visszarendezésre.
- A Gimnázium által használt – a kollégium északi telekhatárához közeli – futókör melletti terület megnövelése oly módon, hogy a terület elcserélésre kerülne a kollégium ingatlanjának északi telekhatára és a melléképület határvonala által kialakuló területtel.
- A Bajcsy-Zsilinszky utcai kerítéseltérések vonalában a kollégiumi épülettel párhuzamosan alakulna ki a kollégium nyugati telekhatára. Ezt a területet értékesítené az önkormányzat.

Az értékesítésekre *telekegyesítéssel* kerülhet sor, vagyis az értékesítendő 286 m² összevonásra kerülne az 1290 hrsz.-ú magáningatlannal és a 156 m² a gimnázium 1289/1 hrsz.-ú ingatlanjába olvadna be. A csere eredményeként a volt kollégiumi ingatlan 130 m²-rel nő meg, ami 839.800,- Ft-os nettó bevételt jelent az önkormányzatnak.

A 2021. júliusi értékbecslés szerint a területrészek forgalmi értéke 6.460,- Ft/m².



A telekalakítással érintett 1289/1 hrsz.-ú, kivett középiskola az önkormányzat korlátozottan *forgalomképes vagyoni körébe tartozik*. A telekalakításról megtörtént a Tamási Tanterületi Központ, mint vagyonkezelő értesítése. A vázrajz záradékolása az előterjesztés készítésének időpontjában folyamatban van.

Az e-közműterkép szerint az értékesítésre szánt területen a villamos-energia és hírközlési közmű van, valamint padok, amiket az egyeztetés szerint a Gimnázium áthelyez az általa használt területre.

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 bejegyzési illeték,
- értékbecslés díja bruttó 12.000,- Ft

III. Határozati javaslat **a Bajcsy-Zsilinszky utca 2. szám alatti 1289/1 hrsz.-ú, kivett középiskola** **telekalakításáról és értékesítéséről**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Bajcsy-Zsilinszky utca 2. szám alatti 1289/1 hrsz.-ú, kivett középiskola megnevezésű ingatlan telekegyesítésekkel való telekalakítását azzal a feltétellel, hogy:

- Az önkormányzat az 1289/1 hrsz.-ú ingatlanja keleti oldalán kialakuló 286 m²-t, mely beolvad az 1290 hrsz.-ú ingatlanba, elcseréli – az értékkülönbséget megfizetésével - az 1290 hrsz.-ú ingatlan északi felén kialakuló 156 m² nagyságú területtel, mely az 1289/1 hrsz.-ú ingatlanba olvad be.
- A vételár 6.460,- Ft/m², melyet áfa nem terhel

- Az adásvétellel és a telekalakítással kapcsolatos költségeket – beleértve az értékbecslési, valamint az ingatlan-nyilvántartási díjat, – az 1290 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, mint kérelmező vállalja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a telekalakítással kapcsolatos nyilatkozatok és az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására, illetve az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2021. december 30. – az adásvételi szerződés megkötésére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

4. A Gárdonyi u. 14. szám alatti ingatlan értékesítése

A háromlakásos ingatlan versenyeztetéssel egybekötött pályázati felhívással történő értékesítésre való kijelöléséről a 258/2018. (VI. 28.) Kt. határozat döntött az alábbiak szerint:

1. Az értékesítésre lakottan kerül sor.
2. A vételár legalább az értékbecslés szerinti nettó forgalmi érték 90%-a, azaz 14.580.000,- Ft induló licitár, melyet áfa nem terhel.
3. Az értékesítésre kijelölt terület nagysága: kb. 2.000 m². Az 5.015 m² nagyságú ingatlan területéből kb. 3.015 m²-nyi terület telekalakítással kerül összevonásra a szomszédos 6303 hrsz.-ú, kivett kultúrház megnevezésű ingatlannal.

A határozattal összhangban megtörtént a bérlők nyilatkozatának beszerzése, de egyikük sem kívánt élni az elővásárlási jogával, és a pályázati felhívás is eredménytelenül zárult.

Az ingatlan adatai:

- Dombóvári 6304 hrsz., kivett óvoda megnevezésű
- Területe: 5.015 m²
- Beépített hasznos alapterület 170 m², (Bérlakások: 31+54+74 m² + közös helyiségek)
- Lakások komfortfokozata: összkomfortos. A lakások önálló víz, villany és gázórával vannak ellátva.
- Bérleti szerződések lejáratá: 2021. december 31.
- A lakás az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 40/2020. (XII. 19.) önkormányzati rendelet alapján a piaci alapon bérbe adható lakások közé van besorolva és a vagyonrendelet alapján forgalomképes.
- Az ingatlan társasházzá alakítása nem történt meg, osztatlan közös tulajdonként funkcionál.

Az óvoda megnevezés indoka az, hogy az elmúlt időben nem történhetett meg az átminősítés, mivel azt a Helyi Építési Szabályzat nem támogatta. A szeptember elején hatályosult módosítás már lehetővé teszi az ingatlan lakóházzá való minősítést.

Ahhoz, hogy a jelenlegi három lakásnak megfelelő funkció kerüljön átvezetésre, az önkormányzatnak hatósági bizonyítvánnyal kell kérelmezni (díja: 6.600,- Ft) a lakóházzá minősítést. Amennyiben a vevő szeretné az épületet társasházzá minősíteni, úgy az már az ő feladata lenne.

Az egyik bérlő szándéknyilatkozatot nyújtott be, mely szerint az önkormányzat által megbízott igazságügyi ingatlan-értékbecslő által meghatározott piaci értéken.

Az értékesítés az alábbi jogszabályok figyelembevételével történhet meg:

1. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet

- 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.
- Amennyiben a lakás vagy a helyiség üres, vagy a jogosult nem él elővásárlási joggal, a képviselő-testület ellenkező döntése hiányában az elidegenítést a vagyonrendelet szerint kell lebonyolítani.
- A rendelet lehetővé teszi az ingatlan lakottan történő értékesítését, határozott idejű bérleti szerződés esetén a **vételár a forgalmi érték 90 %-a**.

2. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 1. § (1) „A törvény **hatálya kiterjed minden lakásra** - ideértve a nyugdíjasházban, garzonházban, a szobabérlők házában (a továbbiakban együtt: otthonház) lévő lakást, illetőleg lakrészt és a szükséglakást is -, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.”

A 2021. augusztus 5. napján készült szakértői jelentés a forgalmi értéket 21.850.000,- Ft-ban állapította meg. Mivel a lakásokra év végéig érvényes bérleti szerződés áll fenn, ezért az ingatlan lakottan történő eladása esetén a vételár: 19.665.000,- Ft.

Mivel az érintett ingatlan nem tartozik a lakástörvény hatálya alá, mivel óvodaként került önkormányzati tulajdonba, ezért a bérlőket elővásárlási jog nem illeti meg. Javaslom - az ingatlan vételére érkezett szándéknyilatkozat alapján – a versenyeztetéssel történő értékesítéssel történő értékesítést.

IV. Határozati javaslat a Dombóvár, Gárdonyi u. 14. szám alatti ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről

1. 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. A vételár legalább az értékbecslés szerinti nettó forgalmi érték 90%-a, azaz 19.665.000,- Ft induló licitár, melyet áfa nem terhel.
3. Az önkormányzat vállalja, hogy a birtokbaadásig az ingatlant lakóházzá minősíti át.
4. Az ingatlan birtokbaadására 2022. január 1. napja után kerülhet sor, a jelenlegi bérlők lakásbérleti szerződése nem kerül meghosszabbításra, az önkormányzat részükre cserelakást nem biztosít.
5. A nyertes pályázónak meg kell téríteni az önkormányzat részére az értékesítéssel kapcsolatos (szerződéskötési díj, értékbecslési díj, energetikai tanúsítvány díja, ingatlan-nyilvántartási díj) felmerülő költségeit is.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati felhívás jóváhagyására és a legmagasabb összegű vételárat megajánló ajánlattevővel az adásvételi szerződés megkötésére, és felkéri, hogy a bérlőket tájékoztassa az ingatlan értékesítéséről.

2. A Képviselő-testület a 258/2018. (VI. 28.) Kt. határozatát visszavonja.

Határidő: 2021. október 30. –a pályázati felhívás kiírására

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

HÉSZ-módosítás utáni ingatlankérelmek

5. A Nyerges-tó melletti 7733 hrsz.-ú kivett közút telekalakítása és értékesítése

A 7734 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa még tavaly jelezte, hogy a tulajdonában és a vállalkozása tulajdonában lévő egy egységet alkotó – kerítéssel körbevett – birtokrendszer közepén helyezkedik el az önkormányzati tulajdonú közút, melynek a valóságban nincs közvetlen kapcsolata az ugyancsak önkormányzati tulajdonú 0370 hrsz.-ú, kivett saját használatú úttal a terepviszonyok miatt, emiatt kérelmezte az ingatlan megvásárlását.

Az értékesítés további indoka, hogy az önkormányzati területre nyúlik ki és helyezkedik el az északi magántulajdonos épületrésze.

A Tolna Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Járműforgalmi Osztályától kapott információ alapján a közút értékesítéséhez először az átminősítési eljárást kell lefolytatni az értékesítésről szóló döntés után, majd ezt követően kerülhet sor a telekalakításra, majd szerződéskötésre.

A 2021. júliusi értékbecslés szerint a megvásárolandó közút forgalmi értéke 756,- Ft/m².



Az értékesítésre *telekegyesítéssel* kerülhet sor, vagyis a közút összevonásra kerülne a 7734 hrsz.-ú magáningatlannal.

Ahhoz, hogy az ingatlan értékesíthetővé váljon, dönteni kell a 7733 hrsz.-ú ingatlan *forgalomképessé történő besorolásáról is*.

A 7733 hrsz.-ú ingatlan főbb jellemzői:

- Megnevezése: kivett közút,
- Területe: 276 m²,
- Ingatlan besorolása: helyi döntés alapján forgalomképtelen,
- Ingatlant terhei: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. vezetékjoga 4 m²-en.

Az e-közműterkép szerint az értékesítésre szánt területen a villamos-energia közmű kivételével más közmű nincs.

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

Ezek:

- változási vázrajz díja: 100.000,- Ft + áfa,
- telekalakítási díj: 2 x 12.000,- Ft eljárási díj + 2 x 6.600,- Ft ingatlan-nyilvántartási bejegyzés illetéke,
- értékbecslés díja bruttó 15.000,- Ft,
- A szerződés a kérelmező ügyvédje által kerül megkötésre.
- amennyiben felmerül az ingatlan átmenősítésével kapcsolatos díj

V. Határozati javaslat a szőlőhegyi dombóvári 7733 hrsz.-ú ingatlan telekalakításáról és értékesítéséről

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a szőlőhegyi városrészen található, dombóvári 7733 hrsz.-ú, kivett közút megnevezésű ingatlan telekegyesítéssel való értékesítését a 7734 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának azzal a feltétellel, hogy:

- A vételár 208.656,- Ft, melyet áfa nem terhel
- A telekalakítással kapcsolatos költségeket – beleértve az értékbecslési, valamint az ingatlan-nyilvántartási díjat, – a vevő vállalja.
- A telekalakítási eljárás előtt le kell folytatni a közút megszüntetési eljárást.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a közút megszüntetési és telekalakítási eljárásának lefolytatására és az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és a szerződés megkötésére.

2. A Képviselő-testület a dombóvári 7733 hrsz.-ú, kivett 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.

Határidő: 2021. október 15. – a megszüntetési eljárás megindítására

Felelős: Polgármester

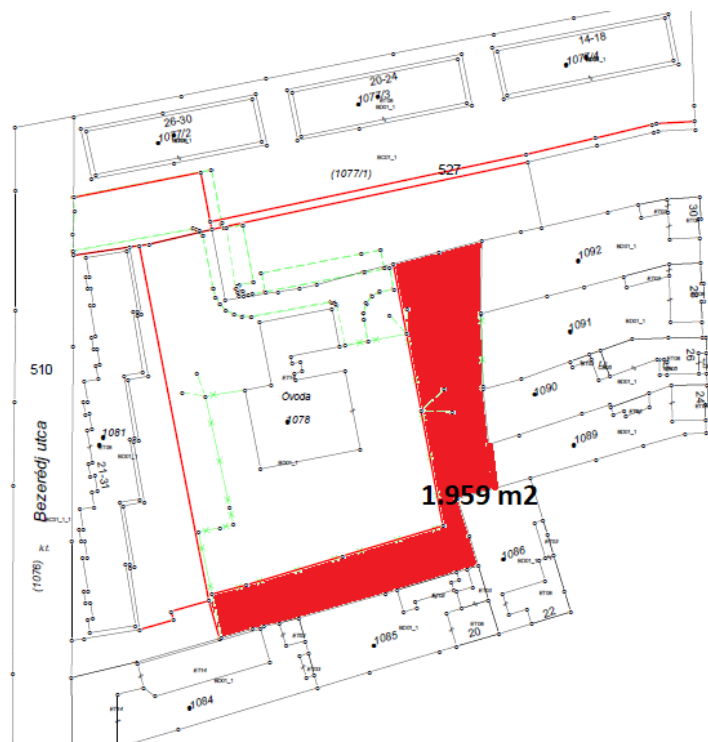
Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

6. 1078 hrsz.-ú, kivett óvoda telekalakítása és egy részének értékesítése

Még 2020-ban egy helyi vállalkozó kérelmet nyújtott be, hogy garázsokat építhessen a Bezerédj utcai Dombóvári Szivárvány Óvoda Zöld Liget Tagóvodája szomszédságában. A kérdéses területeket az önkormányzat kiskertként hasznosította 2020 végéig, amikor is a két bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntetésre került az önkormányzat jövőbeni céljainak megvalósítása érdekében.

Az óvoda vezetőjével korábban egyeztetések folytak az intézmény esetleges bővítéséről és az önkormányzat elképzeléseiről. A terület kapcsán ugyancsak tárgyalások folytak arról, hogy a Pannónia úti társasházak mögött parkolók kerülnének kialakításra.

A hatályos HÉSZ beépíthető építési telek kialakítását támogatja. A telek kialakításához szükséges vázrajz megrendelésre került.



Kialakításra kerülő ingatlan főbb jellemzői:

- Hrsz.: 1078 hrsz.-ból létrejövő ingatlan,
- Megnevezése: beépítetlen terület,
- Területe: kb. 1.959 m²,
- Ingatlan besorolása: korlátozottan forgalomképes,
- Értékbecslés szerinti értéke: 5.115,- Ft/m², azaz bruttó 10.020.285,- Ft.

Telekalakítással kapcsolatos költségek:

- Földmérés díja (vázrajzkészítés): 180.000,- Ft + áfa,
- Telekalakítás díja: 3 x 12.000,- Ft,
- Ingatlan-nyilvántartási bejegyzési illeték: 3 x 6.600,- Ft.

A HÉSZ a telekalakítással létrejövő ingatlan megközelítését a Bezerédj u. 21-31. számú társasház déli oldalán biztosítja.

A határozati javaslat elfogadása esetén a vagyonrendelet 3. melléklet 1. Munkáskertek közül törölni szükséges az 1078 hrsz.-ú ingatlant.

VI. Határozati javaslat

A dombóvári 1078 hrsz.-ú ingatlan telekalakításáról és garázsépítési célra történő értékesítéséről

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a dombóvári 1078 hrsz.-ú, kivett óvoda megnevezésű ingatlan telekalakítását, és az újonnan létrejövő kb. 1.959 m² nagyságú ingatlan versenyeztetéssel történő értékesítését az alábbi feltételekkel:
 - Az értékesítés garázsépítési célra történik;

- A vételár 5.115,- Ft/m², melyet áfa nem terhel;
 - Az adásvétellel (szerződéskötési díj) és a telekalakítással kapcsolatos költségeket – beleértve az értékbecslési, valamint az ingatlan-nyilvántartási díjat, – a vevő vállalja;
 - Az óvoda közelsége miatt az ingatlant zárt kerítéssel kell körbevenni.
2. A képviselő-testület az értékesítésre kijelölt, dombóvári 1078 hrsz.-ú ingatlanból létrejövő új ingatlant az önkormányzat forgalomképes (üzleti) vagyoni körébe sorolja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a telekalakítással kapcsolatos nyilatkozatok megtételére, a pályázati felhívás, az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2021. október 30. – a pályázati felhívás kiírására

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

7. A Hotel Dombóvár előtti közterület telekalakítása és értékesítése

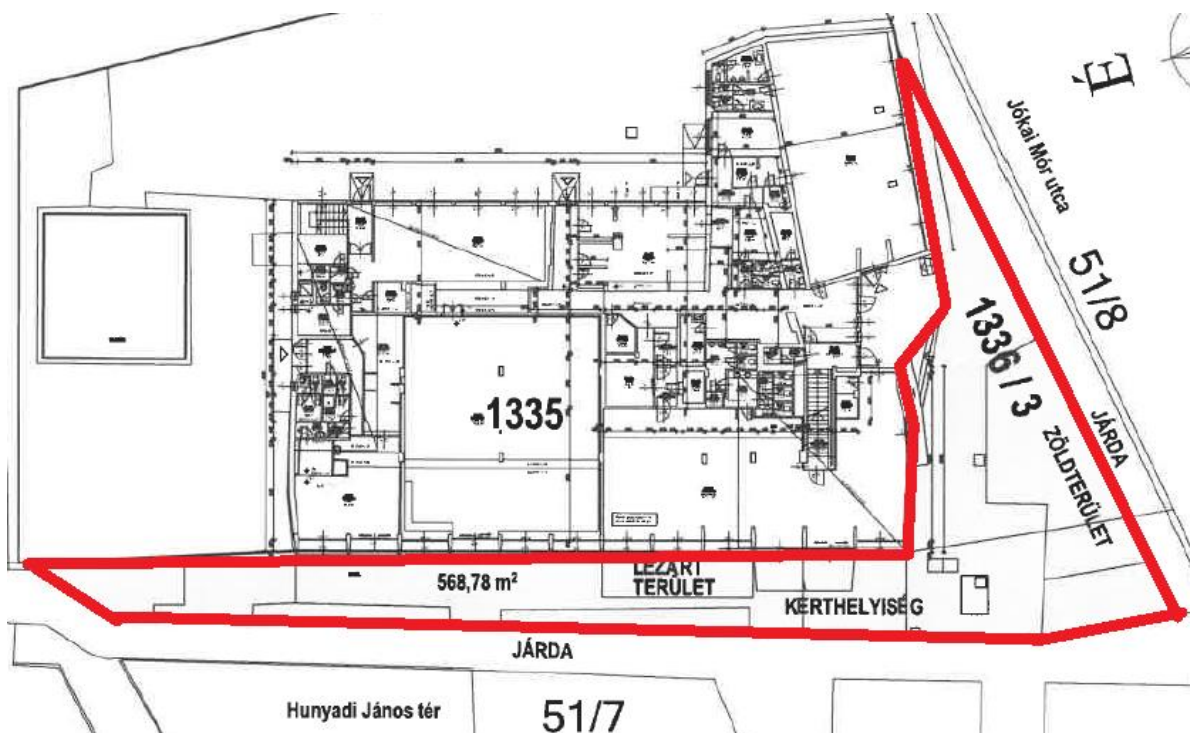
A Dombó-Coop Zrt. és az önkormányzat évek óta tárgyal a hotel előtti terület rendezéséről. A HÉSZ-módosítás után lehetővé vált, hogy a Zrt. megvásárolhassa a hotel déli és nyugati oldalán lévő, jelenleg közterületi ingatlan egy részét.

Az ingatlanvásárlás célja a Zrt. által kiülöként használt közterületi sáv (melyet a 2017. évi közterület használatának egyes kérdéseiről szóló szerződés szabályozott) ingatlanhoz csatolása, valamint az ingatlan tervezett külső felújítása során az azon lévő jelenlegi felépítmény helyére új, modernebb felépítmény építése, valamint az épülethez tervezett egyéb funkcionális bővítések lehetőségének megteremtése.

A telekalakítás után is a közlekedési övezeten belül megfelelő méretű járdaszélesség marad, így a zavartalan gyalogos közlekedés a továbbiakban is biztosított.

Az erre vonatkozó kérelmüket benyújtották, a Zrt. megrendelésére és költségvállalása mellett

- elkészült a terület értékbecslői szakvéleménye, mely az ingatlan forgalmi értékét 4.000,- Ft/m² árban határozta meg;
- folyamatban van a telekalakítási dokumentáció elkészítése.



A telekegyesítéssel megvásárolandó terület főbb jellemzői:

- Hrsz.: 51/7 hrsz.-ú kivett közterületből és az 1336/3 hrsz.-ú kivett járdából leválasztandó terület,
- Összes területe: kb. 569 m², A Zrt. a telekalakítási vázrajzot megrendelte,
- Értékbecslés szerinti értéke: 4.000,- Ft/m², várható vételár bruttó 2.276.000,- Ft,
- A megvásárolandó területrészt a HÉSZ-módosítással Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelete szerint a Vt-4 településközpont vegyes lakóövezetbe került átsorolásra,
- Ingatlan besorolása: helyi döntés alapján forgalomképtelen,
- Az e-közműterkép szerint az értékesítésre szánt területen a villamos-energia, víz-ellátás, vízvezetetés, hírközlés nyomvonalai találhatóak.

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

VII. Határozati javaslat

a dombóvári 51/7 hrsz.-ú közterület és az 1336/3 hrsz.-ú járda telekalakításáról és értékesítéséről

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Hunyadi téren található dombóvári 51/7 hrsz.-ú, kivett közterület és a dombóvári 1336/3 hrsz.-ú kivett járda megnevezésű ingatlan telekalakítását és telekalakítással érintett kb. 569 m² telekegyesítéssel való értékesítését az 1335 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának azzal a feltétellel, hogy:

- A vételár 4.000,- Ft/m², melyet áfa nem terhel

- A telekalakítással, az adásvétellel és a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket – beleértve az értébecslési, valamint az ingatlan-nyilvántartási díjat, – a vevő vállalja.

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

2. A Képviselő-testület a dombóvári 51/7 hrsz.-ú, kivett közterület és az 1336/3 hrsz.-ú kivett járda megnevezésű ingatlanok forgalomképtelenségét az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet ezirányú módosításával feloldja az ingatlan értékesíthetősége érdekében.

Határidő: 2021. december 30. – a szerződéskötésre

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

Vagyonrendelet módosítása

A vagyonrendelet módosítása egyrészt a forgalomképtelen vagyonelem értékesíthetősége érdekében történik, másrészt a közbeszerzési értékhatár alatti beszerzések esetében az értékhatár emelését és az ajánlatok benyújtási módjának módosítását javasolja.

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:

Társadalmi hatás:

Közvetlen társadalmi hatás nem jelentkezik.

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

Módosítás 1.§: Indirekt módon költségcsökkentést is eredményezhet a verseny kiteljesedésével.

Módosítás 3. §-a esetében az önkormányzati kiadásokra és bevételekre kismértékű a hatása. Olyan ingatlanok, ingatlanrészek átsorolásáról van szó, amelyek a valóságban nem rendelkeznek közfunkcióval.

A tervezett önkormányzati rendelet környezeti és egészségi következményei:

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

A tervezett önkormányzati rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

Az adminisztrációban lényeges változás bekövetkezése nem várható, a döntési mechanizmus rugalmasabbá válik.

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

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

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendeletmódosítás elfogadása esetén megteremtődik a közbeszerzések, beszerzések elveinek és gyakorlatának összhangja, valamint lehetővé válik az ingatlanértékesítés.

Fentiekre tekintettel javaslom az alábbi rendeletervezet 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. §

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 31. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„A közbeszerzési értékhatár alatti beszerzések esetén, a beszerzésekről szóló döntés megalapozottsága érdekében ajánlatkérési eljárást kell lefolytatni:

- a) építési beruházás esetén nettó 4.000.000,- Ft becsült értéket,*
- b) árubeszerzés és szolgáltatás megrendelés esetén nettó 3.000.000,- Ft becsült értéket elérő vagy meghaladó, de a mindenkori közbeszerzési értékhatárt el nem érő beszerzésekre vonatkozóan.”*

2. §

A Rendelet 31. § (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az ajánlatokat elektronikus úton írásban, a képviselőre jogosult aláírásával ellátva, jelszó nélkül olvasható, de nem módosítható elektronikus formátumban kell benyújtani.”

3. §

Hatályát veszti a Rendelet

- a) melléklete 1.1 pontjában táblázat 8.,122. és a 688. sora.
- b) melléklete 1. táblázat 4. sora.

4. §

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

Pintér Szilárd
polgármester

dr. Szabó Péter
jegyző

Részletes indokolás:

Az 1. §-hoz:

A közbeszerzési értékhatár alatti beszerzések esetében az értékhatár emelése érdekében.

A 2. §-hoz:

Az ajánlatok benyújtásának módját változtatja meg.

A 3. §-hoz:

Hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

A 4. §-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.