

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. március 7-i ülésére

Tárgy: A Juhász Gyula utcáról megközelíthető dombóvári 2878/16 hrsz.-ú ingatlan értékesítése a Pécsi Egyházmegye részére

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!

A Pécsi Egyházmegye ajánlatot nyújtott be az önkormányzat részére, mely szerint 10 millió forintért megvásárolná a Juhász Gyula utcából megközelíthető önkormányzati tulajdonú telket. Az Egyházmegye a területen egy új óvodát szeretne építeni, és oda átvinni a Dombóvári Árpád-házi Szent Erzsébet Katolikus Óvodát, mivel a Petőfi utcai épületet nem kívánják sem felújítani, sem megvásárolni.

Az érintett terület a Dombóvári Szent Lukács Kórház és a LIDL áruház közötti, több mint 3 ha-os ingatlan, amely többszöri telekalakításból jött létre.

Az adatai:

- Hrsz: 2878/16,
- Művelési ága: kivett beépítetlen terület,
- Területe: 8.276 m²,
- Domborzata: kelet-nyugati irányban lejtős,
- Infrastruktúra: nincs, kiépítendő,
- Jellemzői: a telek bokrokkal, fákkal benőtt, gondozatlan terület,
- Vagyonrendelet szerinti besorolása: forgalomképes (üzleti vagyon),
- HÉSZ besorolása: Vt-1 övezet: elsősorban lakó- és települési szintű oktatási-, igazgatási-, kulturális-, egészségügyi-, kereskedelmi-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi- valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál.



Az ingatlan vételárát meghatározó szempontok:

- A 2021. november 10-i értékbecslés szerint a becsült forgalmi értéke nettó 28.614.000 Ft (3.457 Ft/m²),
- Értékesítés esetén a vételárát áfa terheli.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet szerint önkormányzati vagyon értékesítésére főszabály szerint versenyeztetéssel kerülhet sor, a kivételeket a nemzeti vagyonról szóló törvény és a vagyonrendelet tartalmazza. Nincs szükség versenyeztetésre, ha az elidegenítés az önkormányzat **kötelező** vagy önként vállalt közfeladatainak megoldását szolgálja.

A törvény szerint a nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni. A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati kötelező feladatok közé tartozik az óvodai ellátás. Amennyiben az ingatlan értékesítése megtörténik, *fontos a szerződésben rögzíteni az óvodai ellátásra vonatkozó kötelezettséget, valamint az ingatlan esetleges továbbértékesítésével kapcsolatos korlátokat.*

A nemzeti vagyontörvény szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az **államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg**. A rendelkezést alkalmazni kell a törvényben, illetve az önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár 20%-át elérő értékű ingatlan értékesítése esetén (azaz 5 millió Ft feletti érték esetében).

A közfeladat ellátására tekintettel javaslom, hogy az ingatlan vételárát az értékbecslés szerinti nettó forgalmi érték 40%-ában határozza meg a Képviselő-testület meg a határozati javaslat szerinti kikötésekkel együtt.

A fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat
a Juhász Gyula utcából megközelíthető beépítetlen terület értékesítéséről a Pécsi
Egyházmegye részére

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Juhász Gyula utcából megközelíthető dombóvári 2878/16 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan – önkormányzati közfeladat ellátása érdekében és erre tekintettel – versenyeztetési eljárás nélküli értékesítését a Pécsi Egyházmegye részére az alábbi feltételekkel:

1. A vételár bruttó 14.535.912,- Ft, mely magában foglalja az általános forgalmi adót.
2. Az adásvételi szerződésben ki kell kötni, hogy
 - a) az eladót beépítési kötelezettség terheli óvodai nevelést biztosító épület formájában,
 - b) a szerződés aláírásától számított 5 év időtartamra az eladó önkormányzatot visszavásárlási jog illeti meg, amennyiben pedig az ingatlanon a visszavásárlási jog gyakorlásakor már felépítmény létesült, úgy a felek a jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó szabályok szerint számolnak el.
 - c) ha a vevő az ingatlant a beépítési kötelezettség maradéktalan teljesítése előtt három éven belül továbbértékesíti és az ingatlan vételára, illetve az új adásvételi szerződésben szereplő vételár közötti különbséget nyereséget eredményez, akkor a különbséget 50%-át a vételár kézhezvételétől számított 15 napon belül, átutalással köteles megfizetni a vevő az eladó önkormányzat részére.
3. Az ingatlant a vevő óvodai nevelés ellátása céljából vásárolja meg, és a feladatellátást 10 évig köteles azon biztosítani.
4. Az adásvétellel kapcsolatos költségek – beleértve a szerződéskötéssel kapcsolatos díjat is – a vevőt terhelik.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére, valamint a Magyar Államot megillető elővásárlási jog nyilatkozatának beszerzésére.

Határidő: 2022. március 15. – az ajánlat megküldésére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

Pintér Szilárd
polgármester