

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. április 8-i ülésére

Tárgy: A Dombóvár, Szabadság u. 4. szám alatti ingatlant érintő tulajdonosi 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 Szabadság u. 4. szám alatti, dombóvári 47 hrsz.-ú irodaház a Somogy Megyei TIT 41/100, Dombóvár Város Önkormányzata 54/100 és a Magyar Vöröskereszt 5/100 tulajdoni arányában **közös tulajdont** képez.

Az önkormányzati részből 15/100 tulajdoni hányad a 2001. évben jogutódlással, a további 39/100 tulajdoni hányad pedig 2015-ben adásvétellel került az önkormányzathoz. Ez utóbbi megvásárlására a 63/2015. (II. 19.) Kt. határozat alapján 12 millió Ft vételár ellenében került sor.

Sem az ingatlan társasházzá alakítására, sem az ingatlannal kapcsolatos használati megosztásra írásban nem került sor. A kialakult helyzet szerint az épület utcafronti részével a TIT, az udvari részével pedig a dombóvári önkormányzat rendelkezett, amely a használatot más szervezet részére biztosította, az elmúlt év márciusáig kizárólagosan a Dombóvári Roma Nemzetiségi Önkormányzat részére. A Vöröskereszt nem élt azzal a jogával, hogy a tulajdoni hányadának megfelelő épületrészt használjon, így de facto mind az önkormányzati, mind a Vöröskereszt tulajdoni hányadát a nemzetiségi önkormányzat térítésmentesen használta/használja.

A Vöröskereszt tulajdonrészére a Kincstári Vagyoni Igazgatóság elidegenítési és terhelési tilalma van bejegyezve 15 évre, ami ugyan 2016 áprilisában lejárt, de a törlési kérelem nem került beadásra, így a tulajdoni lap ezt a korlátozást még tartalmazza.

Esküdt Norbert szándéknyilatkozatot nyújtott be, mely szerint megvásárolná az önkormányzati 54/100-ad tulajdonrészt és egyben vállalta az adásvétellel kapcsolatos költségek megfizetését.

Az ingatlan adatai:

Hrsz: 47

Ingatlanrész területe: 921,24 m² (épületrész területe: 250,92 m²)

Művelési ága: kivett irodaház

Infrastruktúra: Víz, villany, gáz (a kazán működésképtelen)

Az önkormányzati tulajdonrész vagyon szerinti besorolása: forgalomképes (üzleti vagyon)

Az ingatlanon található épület teljes területe: 464,66 m², melynek használata ténylegesen alábbiak szerint oszlik meg:

- A TIT által használt az utcafronti 225 m²-es nagyságú épületrész,
- Az önkormányzat és a Vöröskereszt által használt rész: az utcafronti TIT-es részhez kapcsolódó udvari rész: 135,5 m² + 18,5 m² pince, valamint
- jelenleg a Dombóvári Roma Nemzetiségi Önkormányzat által használt hátsó 104,16 m²-es épületrész (kazánházzal együtt).

Mivel az ingatlanra nem készült használati megállapodás, ezért az előző időszakban az ingatlan kialakult használata nem pontosan a tulajdoni hányadok arányában történt.

Értékesítés esetén a vételárat meghatározó, illetve figyelembeveendő szempontok:

- Osztatlan közös tulajdon, mely használati megosztással nem rendelkezik.
- Elővásárlási jog: osztatlan közös tulajdon esetében a jogszabály szerint a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. Az eladó tehát a vételi ajánlatot teljes terjedelmében köteles igazolhatóan az elővásárlásra jogosulttal megismertetni. Ehhez határidőt kell biztosítani, hogy a jogosultnak maradjon kellő ideje ahhoz, hogy eldönthesse, kíván-e élni az elővásárlási jogával.
- Műszaki állapot: az udvari rész tetőszerkezete eltér az utcafonti résztől, a helyiségek több helyen beázást mutatnak; az épületrész felújítandó.

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. Osztatlan közös tulajdonú ingatlan esetében az önkormányzati tulajdoni hányad értékesítése esetén nincs szükség versenyeztetésre.

A nemzeti vagyonról szóló törvény 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 (vagyis az 5M Ft összeget) elérő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Az önkormányzat és a Vöröskereszt együttes 59/100 tulajdonrészre vonatkozóan megtörtént az értékbecslés megrendelése, mely szerint azok forgalmi értéke 13.900.000,- Ft. Az értékbecslés szerint az udvari épületrész fajlagos forgalmi értéke 58.000,- Ft/m², így az önkormányzati 54/100 tulajdoni hányad forgalmi értéke 12.722.000,- Ft.

A fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat
a Dombóvár, Szabadság u. 4. szám alatti ingatlan önkormányzati
tulajdonrészének értékesítéséről

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Dombóvár, Szabadság u. 4. szám alatti, dombóvári 47 hrsz.-ú, kivett irodaház megnevezésű ingatlan 54/100-ad tulajdonrészének versenyeztetési eljárás nélküli értékesítését Esküdt Norbert vagy hozzátartozója részére az alábbi feltételekkel:
 - A vételár bruttó 12.800.000,- Ft, melyet áfa nem terhel.
 - Az adásvétellel kapcsolatos költségeket a vevő vállalja.
2. A Képviselő-testület támogatja az értékesítendő önkormányzati tulajdonrészre vonatkozó, a Dombóvári Roma Alapítvánnyal, az Országos Roma Felemelkedésű Misszió Egyesülettel és a Dombóvári Roma Nemzetiségi Önkormányzattal kötött ingatlanhasználati szerződések felmondását 2022. április 30. napjával.

3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a hatályos használati megállapodások megszüntetésére irányuló jognyilatkozatok megtételére, az adásvételi szerződés, valamint az osztatlan közös tulajdon miatti ingatlanhasználati megállapodás tartalmának jóváhagyására és megkötésére, továbbá a Magyar Államot és a tulajdonostársakat megillető elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatok beszerzésére.

Határidő: 2022. április 30.

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

Pintér Szilárd
polgármester