

13. számú előterjesztés

Egyszerű többség

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2022. június 30-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Az Ujvári Kálmán Sporttelep telekalakításával történő ingatlanértékesítés

**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!**

Az önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Dombóvár, Katona József utca 37. szám alatti, 1414/31 hrsz. alatt felvett (telekalakítást követően) 1 ha 5989 m<sup>2</sup> alapterületű, sporttelep megnevezésű ingatlan, azaz az Ujvári Kálmán Sporttelep. A tulajdonos önkormányzat engedélye alapján az ingatlanon vendéglő létesült még 2003-ban. A felépítmény Horváth Csaba (a továbbiakban: Kérelmező) tulajdonában áll. Az önkormányzat földhasználati jogot biztosított az étterem és a kiszolgáló helyiségei, az előkert, valamint a hátsó terasz használatára, összesen 371 m<sup>2</sup> területre, ami az ingatlan-nyilvántartásba 2007-ben bejegyzésre került. A felépítmény alatti földterület értékesítése a Sporttelep stratégiai funkciójánál fogva akkoriban nem volt önkormányzati érdek.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) vonatkozó rendelkezései a következők:

5:20. § Elővásárlási jog az épület és a föld elváló tulajdona esetén

Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválik, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.

5:145. § Földhasználati jog a föld és az épület szétváló tulajdonjoga esetén

(1) Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg.

(2) Földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használathoz szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.

Az önkormányzat és a Kérelmező között 2015 óta fennálló, határozatlan időre szóló bérleti szerződés alapján az önkormányzat az alábbi ingatlanrészeket adta bérbe:

- a sporttelep pénztára és a raktárépületek között elhelyezkedő hűtőkamra alatti területet,
- a sporttelep pénztára előtti területen elkerített 1100 l-es szeméttároló konténer alatti területet,
- az étterem udvari bejáratától délre lévő melléképületi rész 9 m<sup>2</sup> területű italraktárát és 9 m<sup>2</sup> területű volt büfét,
- az étterem udvari bejáratától délre lévő 9 m<sup>2</sup> területű volt pénztár.

A fentiek összesen 43 m<sup>2</sup> épületet és 25 m<sup>2</sup> nagyságú földterületet tesznek ki.

Horváth Csaba kérelemmel fordult az önkormányzat felé, melyben az alábbi ingatlanrészek megvásárlására nyújtott be szándéknyilatkozatot:

1. az étterem alatti földterület,
2. a bérelt területek,
3. az étteremtől délre, a telekhatárig nyúló terület, mely nyugatról a melléképület és a lelátó között a lelátótól 6 m-re, majd a jelenlegi parkoló telekhatárától északra 12 m-re húzódik.

A Kérelmező a megvásárolandó telekre egy min. 500 m<sup>2</sup>-es épületet helyezne el. A telek nagyságát a Helyi Építési Szabályzat szerinti előírások figyelembevételével kell meghatározni.

A Kérelmező az ingatlanrész megvásárlása után az étterem és a volt pénztár közötti részen továbbra is biztosítani kívánja a lelátó megközelítését és az átjárást, melynek biztosítására szolgálat is bejegyzésre fog kerülni az ingatlan-nyilvántartásba.

A megvásárolandó – és a 1414/31 hrsz-ú területből kialakítandó – ingatlanrész adatai:

- tervezett rendeltetés: étterem, beépítetlen terület,
- terület: 1634,29 m<sup>2</sup>,
- infrastruktúra: nincs, kiépítendő,
- vagyonrendelet szerinti besorolása: forgalomképes,
- HÉSZ besorolása: K-1<sub>sp</sub> jelű övezet, amely elsősorban térségi szerepkörű sportolással kapcsolatos tevékenységek folytatására szánt terület, mely szabadtéri és kisebb fedett sportpályák – valamint szabadidős létesítmények –, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények elhelyezésére szolgál.

Az ingatlan vételárát meghatározó szempontok:

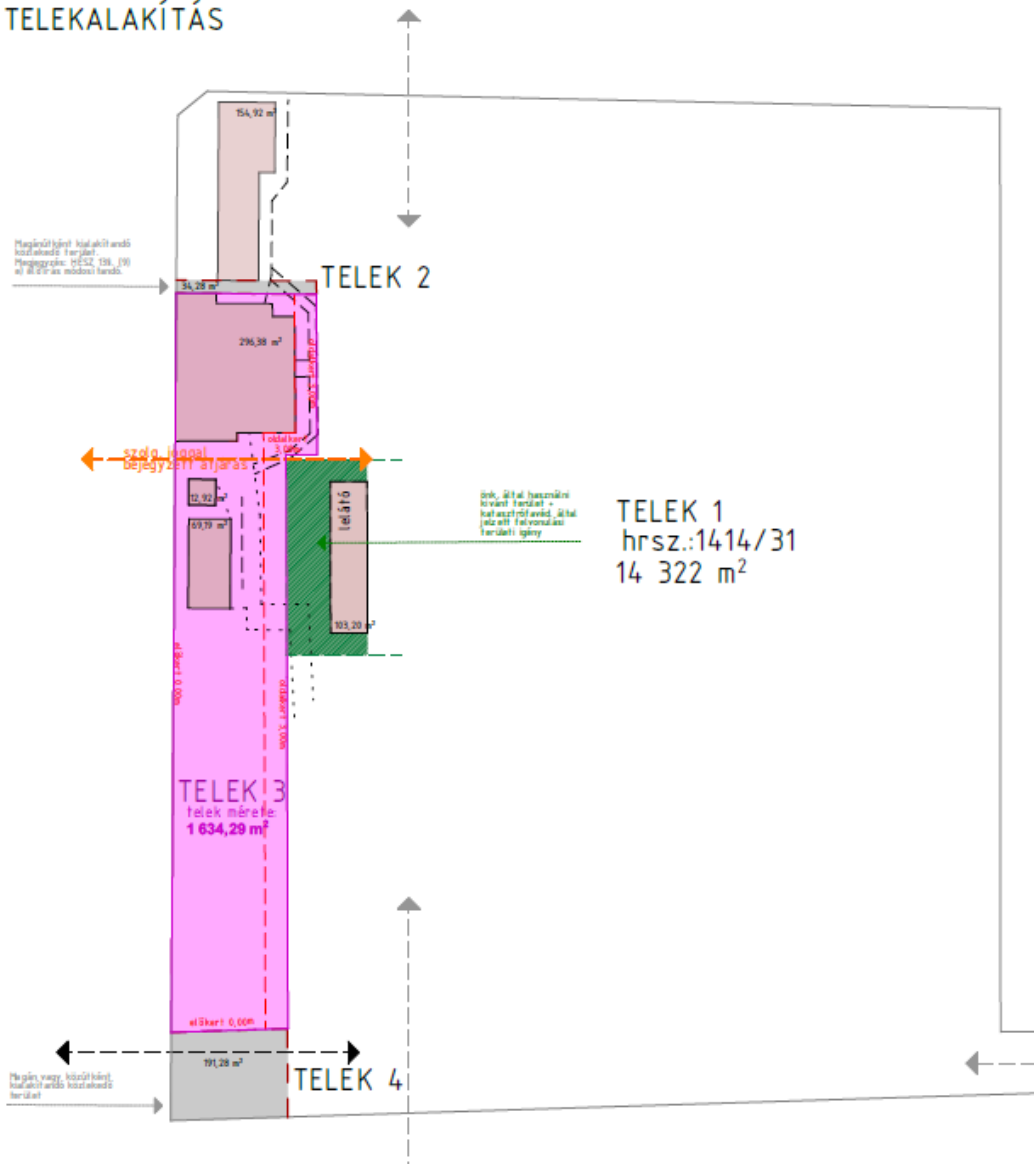
- a 2022. április 4-i értékbecslés szerinti forgalmi érték nettó 4.835,- Ft/m<sup>2</sup>,
- a Kérelmező a terület övezeti besorolása szerinti - sporttevékenységet kiszolgáló - épületet kíván létrehozni,
- a megvásárolandó területre bejegyzésre kerülő egyéb használati jog (átjárási és útszolgalmi jog).

A telekalakításnál figyelembe veendő építészeti, ill. HÉSZ szerinti előírások:

- az elő- és oldalkert min. távolsága, parkoló biztosítása 500 m-en belül, beépítettségi %, zöldterület min. nagysága,
- az öltöző és étterem közötti terület zártosítva tétele: ezen előírás feloldható oly módon, hogy a két épület között önálló helyrajzi számmal egy magánút kerül kialakításra.

A fenti előírásoknak való megfelelés érdekében a helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatos indítványt a jelen ülés ezzel összefüggő előterjesztése tartalmazza.

## TERVEZETT TELEKALKAKÍTÁS



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 2011. évi CXCVI. törvény és a vagyonrendelet tartalmazza. Nincs szükség versenyeztetésre, ha az elidegenítés az önkormányzat kötelező vagy önként vállalt közfeladatainak megoldását szolgálja, illetve ugyanezen rendelet 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:

- telekhatár-rendelet, telek-kiegészítés céljából történő ingatlanértékesítés esetén,
- idegen tulajdonú felépítmény alatti földterület bérbeadására, elidegenítésére,
- a bérbeadóval közös használatra történő bérbeadás esetén.

A leírtak értelmében a kérelmező részére pályázatási eljárás nélkül a Képviselő-testület döntését követően értékesíthető a terület.

A korlátozottan forgalomképes vagyonelem elidegenítése, gazdasági társaságba, alapítványba vagy közalapítványba való vitele a képviselő-testület hatáskörébe tartozik és csak a képviselő-testület által kikötött funkció mellett lehetséges, amennyiben a vagyonelem közfeladat ellátásához feleslegessé válik. 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 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 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 elérő értékű ingatlan értékesítése esetén. (5M Ft feletti érték).

Az elmúlt években a Kérelmező a területen több olyan felújítást is végzett (játszóter kialakítása, bejárat térkövezése, közterületen kialakított igényes parkolók kialakítása) amivel a környezetet szebbé, igényesebbé tette.

A 129/2019. (IV. 25.) Kt. határozat a Pataki Ferenc utcában található, 16 db építési telek értékesítési árát az északi, szolgalmi joggal terhelt ingatlanok esetében: 4.800,- Ft/m<sup>2</sup> + áfa, a déli, tehermentes ingatlanok esetében: 5.600,- Ft/m<sup>2</sup> + áfa összegben határozta meg. Az értékesíteni kívánt területrészt a valamikori Pataki Ferenc utcai telkekkel szomszédos. A kijelölt terület szolgalmi joggal terheltten kerül értékesítésre, azonban a vállalkozás a beruházást követően jövedelemszerző tevékenységet kíván folytatni a területen, ezért javaslom, hogy a valamikori Pataki Ferenc utcai telekárak közül a magasabb áron kerüljön értékesítésre a terület.

Erre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat támogatására.

**Határozati javaslat**  
**az Ujvári Kálmán Sporttelepnek is helyet adó ingatlan telekalakításáról és egy részének értékesítéséről**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a dombóvári 1414/31 hrsz-ú, kivett sporttelep megnevezésű ingatlan – Ujvári Kálmán Sporttelep – telekalakítását, és egy részének versenyeztetési eljárás nélküli értékesítését a dombóvári 1414/31/A hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának az alábbi feltételekkel:

1. A vételár 5.600,-Ft/m<sup>2</sup>, melyet áfa nem terhel.
2. Az értékesítésre kijelölt ingatlan a helyi építési szabályzat szerinti funkcióra használható, a kialakításának és területének főbb jellemzői:
  - az ingatlan telekhatára és a Sporttelep lelátója között min. 6 méternyi széles önkormányzati tulajdonú terület biztosítani kell a lelátó szélétől annak nyugati oldalán,
  - a terület déli határa a dombóvári 1414/37 hrsz.-ú közterületi ingatlantól északra 12 m-re húzódik, az északi határa az étterem épületének vonaláig, keleti határa az étterem épülete mellett a faltól számítva további 3 méterig terjed,
  - teljes egészében magában foglalja a 1414/31/A hrsz.-ú ingatlan (étterem) alatti földterületet.
3. Az értékesítésre kerülő ingatlan esetében mind az OTÉK, mind a HÉSZ szerinti előírások betartásával összefüggő kötelezettségeket, illetve az ezekkel kapcsolatban felmerülő költségeket a vevő és az eladó egyenlő arányban vállalja.
4. A vevőnek továbbra is biztosítania kell az étterem épülete és a sporttelep volt pénztára közötti részen a Sporttelep lelátójának megközelítését és az átjárást, melynek biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba szolgalmi jog kerül bejegyzésre.
5. A telekalakítással, az értékbecsléssel és az adásvétellel kapcsolatos költségeket – beleértve a szerződéskötéssel kapcsolatos díjat is – a vevő vállalja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére, a hatályos bérleti szerződések megszüntetésére, a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozat beszerzésére, valamint a telekalakítással kapcsolatos intézkedések megtételére.

**Határidő:** 2022. december 31.

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

Pintér Szilárd  
polgármester