

PG/2. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata
Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának
a 2022. szeptember 29-i ülésére

Tárgy: Önkormányzati ingatlanok, illetve tulajdonrész értékesítésre történő kijelölése

Előterjesztő: Gyarmatiné Kiss Éva Andrea bizottsági elnök

Készítette: Pénzügyi Iroda

Tárgyalta: -

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 Bizottság!

A vagyonrendelet szerint önkormányzati ingatlan vagy annak egy része visszterhes elidegenítése, használatba adása és hasznosítása – a rendeletben meghatározott kivételekkel – versenyeztetéssel történik, az ellenérték megállapítása 6 hónapnál nem régebbi, független értékbecslő által készített forgalmi értékbecslés alapján történhet a meghatározott kivételekkel. Ha rendelkezésre áll 2 évnél nem régebbi forgalmi értékbecslés, annak felülvizsgált változata is elfogadható.

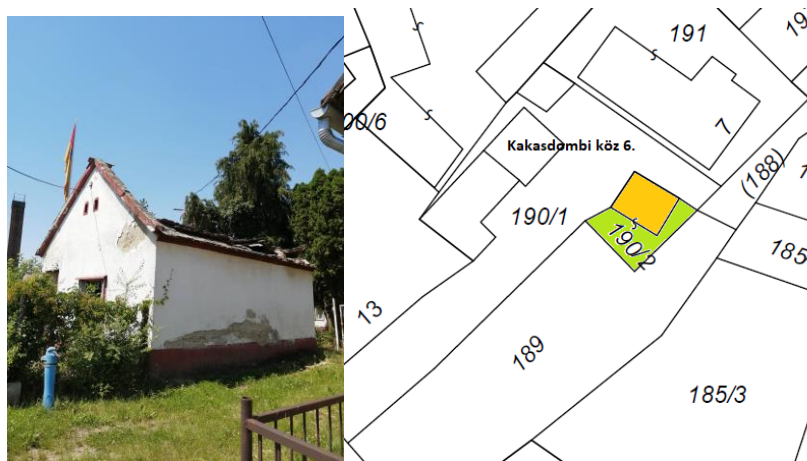
A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság átruházott hatáskörben dönt a 10 millió Ft-ot meg nem haladó értékű forgalomképes ingatlanok értékesítéséről, kivéve a képviselő-testület által értékesítésre kijelölt építési telkek esetében.

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 a rendeletben meghatározott értéket, akkor többek között az alábbi esetekben:

- **ingatlan elidegenítése**, használatba adása és hasznosítás esetén, amennyiben az **értékbecslés szerinti forgalmi értéke nem éri el az 1 millió Ft-ot**
- **osztatlan közös tulajdonú ingatlan** esetében az önkormányzati tulajdoni hányad értékesítésére, használatba adására vagy hasznosítására.

I. A Dombóvár, Kakasdombi köz 7. alatti ingatlan

A Kakasdombi köz 7. szám alatt található (190/2 hrsz-ú) lakóház, udvar megnevezésű ingatlan korábban szükséglakás volt, de a közelmúltban az épület tetőszerkezete beomlott, ezért kivételre került a bérbeadható lakások közül.



Ingatlan adatai:

Területe, 70 m²

Épület: 45 m² területű (szoba-konyha, folyosó), komfort nélküli

Közművek: villanyóra van, vízvételzés közkútról lehetséges.

A 152/2022. (VI. 30.) Kt. határozat alapján lezárult a szomszédos (Kakasdombi köz 6. szám alatti lakóház) ingatlan versenyeztetési eljárásának lebonyolítása, a vevő részére felajánlásra került a szóban forgó ingatlan megvásárlásának lehetősége, de nem kívánt azzal élni.

Megtörtént az ingatlan értékbecslésének megrendelése, a 2022. augusztus 11-én kelt szakértői vélemény szerint a becsült forgalmi érték 150.990,- Ft, (2.157,- Ft/m²) mely lényegében az ingatlan területére vonatkozik, mivel a szakvélemény szerint a felépítmény értéket nem képvisel, annak elbontása csak költséget jelentene az önkormányzatnak.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslat elfogadását indítványozom.

I. Határozati javaslat a Dombóvár, Kakasdombi köz 7. szám alatti ingatlan értékesítéséről

Dombóvár Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) számú önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott átruházott hatáskörben eljárva hozzájárul a Dombóvár, Kakasdombi köz 7. szám alatti (dombóvári 190/2 hrsz. alatt felvett) kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan pályáztatás nélküli értékesítéséhez az alábbi feltételekkel:

1. A vételár 151.000,- Ft, melyet áfa nem terhel.
2. A nyertes pályázónak meg kell téríteni az önkormányzat részére az értékesítéssel kapcsolatos költségeket (szerződéskötési díj, értékbecslési díj, ingatlan-nyilvántartási díj) is.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

Határidő: 2022. október 30. – szerződés megkötésére

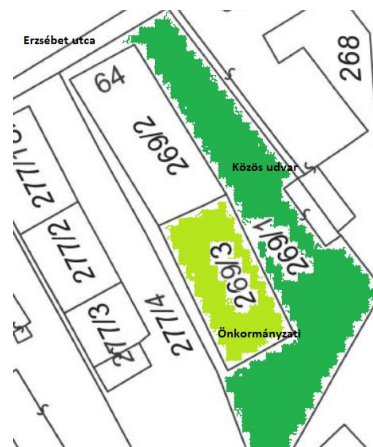
Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

II. A Dombóvár, Erzsébet u. 64/B. alatti ingatlan

Az Erzsébet u. 64/B. szám alatt található (dombóvári 269/3 hrsz.-ú) ingatlanon 2013-ban került elbontásra a rajta lévő épület. Az utcafronti 269/1 hrsz.-ú lakóingatlan – az Erzsébet utca 64/A. – a Magyar Állam és egy magánszemély tulajdonában áll fele-fele részben. Az ingatlanokhoz egy közös udvar tartozik önálló helyrajzi számmal.

A szomszédos ingatlan tulajdonosa jelezte, hogy a terület nagyon elhanyagolt, oda hajléktalanok járnak, tele van szeméttel, illetve sűrűn benőtte a növényzet, gazos.



Ingatlan adatai:

Területe: 111 m²

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

A 269/3 hrsz.-ú ingatlanhoz tartozik az Erzsébet u. 64. szám alatt címen szereplő, 269/1 hrsz. alatt felvett, 388 m² területű és sajátos jogállású udvar, ami az ingatlan-nyilvántartásban közös udvarként szerepel, de csak a 269/3 hrsz.-ú ingatlanhoz van bejegyezve ilyen formában: „Hozzá tartozik a(z) DOMBÓVÁR belterület 269/1 hrsz.-ú közös udvar.”

A közös udvar önállóan forgalomképtelen, annak jogi sorsa osztja a hozzá tartozó ingatlanokét, az új tulajdonos a közös udvar tulajdonosává is válik automatikusan.

Megtörtént az ingatlan értékbecslésének megrendelése, a 2022. augusztus 6-án kelt szakértői vélemény szerint a becsült forgalmi érték 1.966,- Ft/m², így a megvásárolandó terület (a hozzá tartozó udvarral) forgalmi értéke: 579.970,- Ft.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslat elfogadását indítványozom.

II. Határozati javaslat
a Dombóvár, Erzsébet utca 64/B. szám alatti beépítetlen terület értékesítéséről

Dombóvár Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011.(III. 4.) számú önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott átruházott hatáskörben eljárva hozzájárul a Dombóvár, Erzsébet utca 64/B. szám alatti (dombóvári 269/3 hrsz. alatt felvett) kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan pályázatás nélküli értékesítéséhez a szomszédos, Dombóvár, Erzsébet utca 62. alatti, dombóvári 268 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosa részére az alábbi feltételekkel:

1. A vételár 580.000,- Ft, melyet áfa nem terhel.
2. A nyertes pályázónak meg kell téríteni az önkormányzat részére az értékesítéssel kapcsolatos költségeket (szerződéskötési díj, értékbecslési díj, ingatlan-nyilvántartási díj) is.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

Határidő: 2022. október 30. – szerződés megkötésére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

III. A Dombóvár, Kossuth Lajos utca 8. alatti ingatlanban lévő tulajdonrész

A Kossuth Lajos u. 8. szám alatti (dombóvári 64 hrsz.-ú) ingatlan 4/12-ed tulajdoni hányada jogutódlással került önkormányzati tulajdonba 1999-ben.

Ingatlan adatai:

Területe: 562 m²

Megnevezése: kivett lakóház, udvar

Ingatlan tulajdonosai: 4/12-ed részben az önkormányzat
+ 3 magántulajdonos

Az osztatlan közös tulajdonú ingatlant az egyik idős tulajdonos lakja és használja. Osztatlan közös tulajdon esetén az elővásárlási jog minden esetben az összes tulajdonostársat megilleti. A teljes ingatlan becsült forgalmi értéke a 2022. szeptember 6-án kelt szakértői vélemény szerint 4.239.000,- Ft, az önkormányzati tulajdonrész értéke ez alapján 1.413.000,- Ft. Az érték megállapításakor figyelembe lett véve az ott lakó magántulajdonos által végzett felújítások értéke. Az önkormányzat az ingatlant sosem használta, azon értéknövelő felújítást nem végzett.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslat elfogadását indítványozom.

III. Határozati javaslat a Dombóvár, Kossuth Lajos u. 8. szám alatti ingatlanban lévő önkormányzati tulajdonrész értékesítéséről

Dombóvár Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011.(III. 4.) számú önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott átruházott hatáskörben eljárva hozzájárul a Dombóvár, Kossuth Lajos u. 8. szám alatti (dombóvári 64 hrsz. alatt felvett) kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan 4/12-ed tulajdoni hányadának pályáztatás nélküli értékesítéséhez Recsek Ibolya tulajdonostárs részére az alábbi feltételekkel:

1. A vételár 1.413.000,- Ft, melyet áfa nem terhel.
2. A nyertes pályázónak meg kell téríteni az önkormányzat részére az értékesítéssel kapcsolatos költségeket (szerződéskötési díj, értékbecslési díj, ingatlan-nyilvántartási díj) is.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert a társtulajdonosok felé történő vételi ajánlat és az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására, illetve a szerződés megkötésére.

Határidő: 2022. november 15. – szerződés megkötésére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

Gyarmatiné Kiss Éva Andrea
bizottsági elnök