

**5. számú előterjesztés**

Egyszerű többség – határozati javaslat  
Minősített többség – rendeletmódosítás

**ELŐTERJESZTÉS**

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2022. október 28-i ülésére**

**Tárgy:** Önkormányzati ingatlanokkal 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!**

### **I. Az ebrendészeti célra is használt dombóvári 0328/1 hrsz.-ú ingatlan telekalakításával létrejövő terület értékesítése a Dombóvári Kutya Egyesület számára**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 353/2019. (XI. 29.) Kt. határozatával engedélyezte a Dombóvári Kutya Egyesület és az önkormányzat között fennálló, dombóvári 0328/1 hrsz.-ú - a dombóvári ebrendészeti (gyepmesteri) telepet is magában foglaló, 13.223 m<sup>2</sup> területű - ingatlan egy részének használatát biztosító szerződés 2024. december 31-ig változatlan feltételekkel történő meghosszabbítását. A pályázat nélküli hasznosítás az Egyesület tevékenységének támogatására, mint a civil szervezetekkel kapcsolatos önkormányzati feladatra, és arra tekintettel történt, hogy a területet az Egyesület addig is használta, mégpedig kutyaiskolát működtet, vizsgákat, versenyeket és egyéb szabadidős tevékenységeket szervez.

Az önkormányzat az ingatlanrész használatát térítésmentesen biztosítja, ennek fejében az Egyesület tudomásul vette, hogy az önkormányzat nem részesíti támogatásban a civil keretből, valamint az Egyesület vállalta, hogy évente max. 6 alkalommal az önkormányzati és intézményi rendezvényeken bemutatót tart.

A Dombóvári Kutya Egyesület vételi ajánlatot tett az általa 1971 óta használt területrész megvásárlására. Az Egyesület saját költségén, illetve társadalmi munkával állította fel a klubházat, bekerítette a területet, parkosított és bevezette a vezetékes ivóvizet, valamint az elektromos áramot. A közművek esetében a hálózat kiépítése első körben a klubházig történt meg, de a gyepmesteri telep leválasztásakor felmerült az igény a hálózat bővítésére, amivel lehetővé vált a telep víz-, és áramellátása is, amit az Egyesület oldott meg.

Az ingatlan használata tehát megosztott az Egyesület, illetve a jelenleg a Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft. által működtetett ebrendészeti (gyepmesteri) telep között. A 431/2014. (XII. 18.) Kt. határozat 2. pontja az Egyesület és a Kft. közötti közüzemi díjelszámolás rendezését írta elő, ami meg is történt.

Az ingatlan korlátozottan forgalomképes besorolású. Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) szerint a korlátozottan forgalomképes ingó- és ingatlan vagyontárgyat elidegeníteni, használati jogát átengedni csak meghatározott funkció kikötése mellett, és kizárólag a képviselő-testület döntésével lehet.

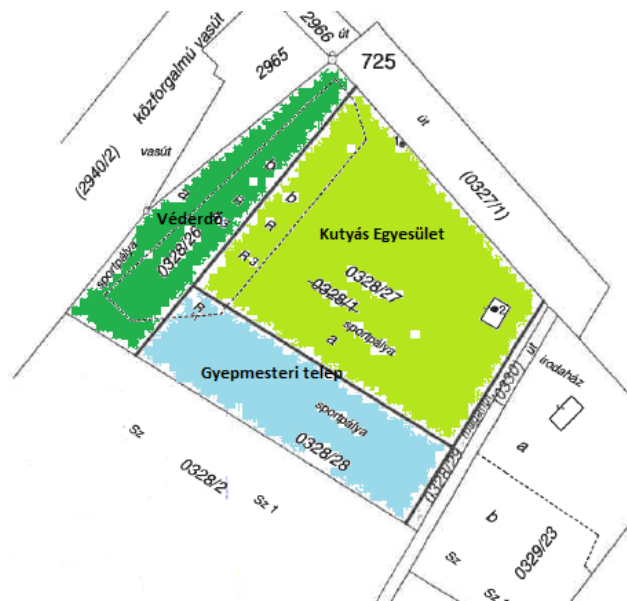
A vagyonrendelet önkormányzati vagyon elidegenítésére vonatkozó közös szabályai szerint az ingatlan, vagy annak egy része és a vagyonrendelet 3. § 8. pontja szerint 1 millió Ft piaci értéket meghaladó ingó vagyontárgy visszterhes elidegenítése, használatba adása és hasznosítása – a vagyonrendeletben meghatározott kivételekkel – versenyeztetéssel történik, az ellenérték megállapítása 6 hónapnál nem régebbi, független értékbecslő által készített forgalmi értékbecslés alapján történhet a

vagyrendelet 27. §-ban meghatározott kivételekkel. Ha rendelkezésre áll 2 évnél nem régebbi forgalmi értékbecslés, annak felülvizsgált változata is elfogadható.

A vagyrendelet 27. § (6) bekezdés p) pontja szerint nincs szükség versenyeztetésre, ha az elidegenítés, használatba adás vagy hasznosítás az Önkormányzat kötelező vagy önként vállalt közfeladatainak megoldását szolgálja és a hatáskörrel rendelkező képviselő-testület, bizottság vagy polgármester önkormányzati érdekből, egyedi döntéssel rendelkezik az ellenérték megállapításának mellőzéséről. Az önkormányzat önként vállalt feladata az egyesületek, alapítványok, egyházak és további lakossági önszerveződő közösségek tevékenységének segítése, pénzügyi és egyéb támogatása, az együttműködés biztosítása.

Mivel a közös használatú ingatlan megosztása és funkció szerinti szétválasztása indokolt, ezért kezdeményeztem a dombóvári 0328/1 hrsz.-ú, kivett sporttelep és rét megnevezésű, 1 ha 3223 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan telekalakítását. Az elkészült vázrajz szerint – a helyi építési szabályzat kötelező előírásainak figyelembevételével – az ingatlan az alábbi 4 önálló területre kerül szétválasztásra:

1. 0328/26 hrsz: Kivett sporttelep és rét 2.714 m<sup>2</sup>
2. 0328/27 hrsz: Kivett sporttelep és rét 7.046 m<sup>2</sup>
3. 0328/28 hrsz: Kivett sporttelep és rét 3.156 m<sup>2</sup>
4. 0328/29 hrsz: Kivett magánút 307 m<sup>2</sup>



A telekalakítási eljárás a befejezéséhez közeledik, a kialakuló helyrajzi számok bejegyzése folyamatban van.

Az Egyesület meg kívánja vásárolni a telekalakítást követően létrejövő 0328/27 hrsz.-ú ingatlant, melynek becsült forgalmi értéke a 2022 szeptemberi értékbecslés szerinti 3.030.000,- Ft.

Az Egyesület kéri a vételár megállapításánál figyelembe venni az általuk megvalósított értéknövelő beruházások értékét.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az értékesítés támogatását a becsült érték felét kitevő vételár ellenében.

### **I. Határozati javaslat a Dombóvári Kutyás Egyesület részére történő ingatlanértékesítésről**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a dombóvári 0328/1 hrsz.-ú ingatlan telekalakításával létrejövő 0328/27 hrsz.-ú, kivett sporttelep és rét megnevezésű, 7.046 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan versenyeztetési eljárás nélküli értékesítéséhez a Dombóvári Kutyás Egyesület részére az alábbi feltételekkel:
  - a. A vételár bruttó 1.515.000,-Ft, melyet általános forgalmi adó nem terhel.
  - b. A terület a helyi építési szabályzat szerinti funkcióra használható.
  - c. Az értékesített ingatlant a vevő 5 évig nem idegenítheti el, amennyiben ez megtörténik, úgy vevő köteles az a) pont szerinti vételárnak megfelelő összeget megfizetni az önkormányzat részére. Ennek biztosítására a szerződésben elidegenítési tilalom kerül kikötésre.
  - d. Az adásvétellel kapcsolatos költségek – beleértve a szerződéskötéssel kapcsolatos díjat – a vevőt, a telekalakítással kapcsolatos kiadások az önkormányzatot terhelik.
2. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a versenyeztetés nélküli értékesítés és a vételár meghatározása az Egyesület tevékenységének támogatására, mint a civil szervezetekkel kapcsolatos önkormányzati feladatra és arra tekintettel történik, hogy a területet az Egyesület régóta használja. Erre tekintettel az Egyesületnek évente legfeljebb 6 alkalommal az önkormányzati/intézményi rendezvényeken térítés nélkül bemutatót kell tartania, a vasút felőli oldalon a kerítést az új telekhatárra kell áttelepítenie, valamint továbbra is biztosítani kell a szomszédos ebrendészeti telep víz- és áramellátását, mindaddig, amíg annak önálló közműellátása nem valósul meg.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére a fenti pontokban foglaltaknak megfelelően.

**Határidő:** 2022. december 15. – az adásvételi szerződés megkötésére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

## II. A Pacsirta utca 6. szám alatti bérlakás értékesítésre történő kijelölése

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) szerint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. törvényben (a továbbiakban: lakástörvény) meghatározottak szerint:

- az elidegenítésre kerülő lakásokat (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket (a továbbiakban: helyiség) a képviselő-testület jelöli ki az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerint a bérbeadói feladatokat ellátó szervezet javaslatára,
- a lakás és a helyiség forgalmi értékét a vagyonrendelet rendelkezései szerint kell megállapítani.

A mászlonyi városrészben lévő Pacsirta u. 6. szám alatti bérlakás bérlője jelezte vásárlási szándékát.

Az ingatlan adatai:

- 6034 hrsz., kivett lakóház, udvar, gazdasági épület.
- Területe: 2.648 m<sup>2</sup>, ebből a lakás 63 m<sup>2</sup> (2 szobás, komfortos III. műszaki állapotú).
- A bérleti szerződés időtartama: a szerződés 2022. június 9-től 2023. június 10-ig szól, a bérleti díj: 13.760,- Ft/hó.
- Az önkormányzat az ingatlant 2019-ben vásárolta vissza az előző bérlőtől, mivel a vételárhátralékot nem fizette meg.
- A lakás a Rendelet alapján a szociális alapon bérbe adható lakások közé van besorolva és a vagyonrendelet alapján korlátozottan forgalomképes.

A „Mászlony - Oázis az agrársivatagban” című TOP projekt keretében került sor a mászlonyi városrészben 3 bérlakás (Fülemüle u. 2. és 9., Cinege u. 5.), valamint a Fecske u. 9. szám alatti közösségi ház felújítására. Ezekon kívül az önkormányzatnak csak a Pacsirta utcai ház van a tulajdonában ezen a területen.

A vagyonrendelet szerint a korlátozottan forgalomképes ingatlan vagyontárgyat elidegeníteni csak meghatározott funkció kikötése mellett, és kizárólag a képviselő-testület döntésével lehet.

A bérlőt a lakástörvény alapján elővásárlási jog, a Rendelet szerint kedvezmények illetik meg.

A lakások értékesítésének feltételei a törvényen alapuló elővásárlási jog gyakorlása esetében a következők:

- Ha a lakást a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, abban az esetben a lakás vételára komfortos és a Rendelet szerinti III. műszaki állapotú lakás esetében a forgalmi érték 80%-a.

- A vételárat a vevő egy összegben vagy kérelmére húsz évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.
- Ha bérleti jogviszonya áll fenn az adott lakás vonatkozásában, továbbá a bérlő vállalja a vételár egy összegben történő megfizetését és azt, hogy a teljes vételárat a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti, abban az esetben komfortos lakás esetében a vételár 15%-ának megfelelő összegű árengedmény illeti meg.

A ingatlan 2022 októberi értékbecslése szerint a lakás becsült forgalmi értéke 1.335.000,- Ft. A vételáron felül az alábbi további költségek merülnek fel:

- értékbecslési díj: bruttó 35.000,- Ft,
- energetikai tanúsítvány díja: bruttó 30.000,- Ft,
- szerződéskötési díj (javasolt az önkormányzat költségére): kb. 50.000,- Ft,
- ingatlan-nyilvántartási eljárási díj: 6.600,- Ft.

A fentiek alapján a bevételek növelése érdekében javaslom az alábbi határozati javaslat elfogadását.

## **II. Határozati javaslat a Dombóvár, Pacsirta utca 6. szám alatti lakóingatlan értékesítésre történő kijelöléséről**

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 6034 hrsz.-ú, Dombóvár, Pacsirta utca 6. szám alatti, kivett lakóház, gazdasági épület, udvar megnevezésű, szociális alapon kiadható bérlakást az alábbi feltételekkel:

1. A vételár az értékbecslés szerinti nettó forgalmi érték 80%-a, azaz 1.068.000,- Ft, melyet általános forgalmi adó nem terhel.
2. Az értékesítésre az adott ingatlan vonatkozásában elővásárlási joggal rendelkező részére van lehetőség, versenyeztetésre nincs mód.
3. A vevőnek meg kell térítenie az önkormányzat részére az adásvételi szerződés megkötésén kívül felmerülő költségeket (értékbecslési díj, energetikai tanúsítvány díja, ingatlan-nyilvántartási eljárási díj).

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a vételi ajánlat közlésére, illetve az ajánlat elfogadása esetén az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

**Határidő:** 2022. november 10. – a vételi ajánlat megküldésére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

### III. A Dombóvár, Arany János tér 10. 4-5. szám alatti lakóingatlan értékesítése

A Képviselő-testület a 151/2022. (VI. 30.) Kt. határozatával döntött a Arany János tér 10. 4-5. szám alatti bérlakás értékesítéséről. A társasházi ingatlanban 6 magánlakás és az önkormányzati tulajdonú, üzlet és raktár megnevezésű, de ténylegesen egy lakóegységet képező ingatlan található. Az önkormányzat a jelenleg szükséglakásnak kijelölt ingatlanrészt már korábban megpróbálta átminősíteni lakássá, de azt a Kormányhivatal megtagadta annak rossz műszaki állapota miatt. Az évek óta ottlakó, jogcím nélküli lakáshasználó 2022 június elején az ingatlanból önként kiköltözött, így lehetőség adódott annak értékesítésére, mivel az ingatlan felújítása nem gazdaságos.

A 221/A/4 hrsz.-ú, 36 m<sup>2</sup>-es raktár és a 221/A/5 hrsz.-ú, 21 m<sup>2</sup> területű üzlethelyiség egybenyitott, egy lakhatási célú egységet alkot. A 2022 júniusi értékbecslés szerint az ingatlanok együttes forgalmi értéke: 900.000,- Ft.

A Kt. határozatnak és a vagyonrendeletnek megfelelően a pályázati felhívás két alkalommal került kiírásra, de egyik esetben sem érkezett ajánlat. 2022 októberben egy dombóvári magánszemély 500.000,- Ft-ot ajánlott az értékesítésre kijelölt ingatlanokra, mivel megítélése szerint azok jelen állapotban nem lakhatóak, a komfort nélküli ingatlanok felújítása jelentős anyagi ráfordítást igényel.



A képviselő-testület ellenkező döntése hiányában nincs szükség versenyeztetésre törvényben meghatározott esetekben az értékhatárra tekintet nélkül, továbbá amennyiben a vagyon forgalmi értéke nem éri el a vagyonrendeletben meghatározott értéket, az ingatlan elidegenítése, használatba adása és hasznosítása esetén, amennyiben az értékbecslés szerinti forgalmi értéke nem éri el az 1 millió Ft-ot.

A fentiek alapján javaslom az alábbi határozati javaslat elfogadását.

**III. Határozati javaslat**  
**a Dombóvár, Arany János tér 10. fsz. 4-5. szám alatti bérlakás versenyeztetés**  
**nélküli értékesítéséről**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 151/2022. (VI. 30.) Kt. határozatát visszavonja, és az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet alapján hozzájárul a Dombóvár, Arany János tér 10. fsz. 4-5. szám alatti (221/A/4-5 hrsz.-ú) raktár és üzlethelyiség megnevezésű ingatlanok pályáztatás nélküli együttes értékesítéséhez 500.000,- Ft vételáron, melyet általános forgalmi adó nem terhel.

A vevőnek meg kell téríteni az önkormányzat részére az értékesítéssel kapcsolatos felmerülő költségeket (szerződéskötési díj, értékbecslési díj, ingatlan-nyilvántartási eljárási díj) is.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és aláírására.

**Határidő:** 2022. november 20. – a szerződéskötésre

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda



#### **IV. A kaposszekcsői 552/17 hrsz.-ú ingatlan értékesítése**

A Kaposszekcsői Ipari Parkban található 552/17 hrsz.-ú ingatlan 2005. július 27-én közös tulajdon megszüntetése címén került Dombóvár Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonába. Az ingatlan a Liget lakóteleptől nyugatra eső aszfaltozott útról közelíthető meg.

Az ingatlan jellemzői:

1. Területe: 2.927 m<sup>2</sup>.
2. Művelési ága: kivett beépítetlen terület.
3. Az ingatlant terheli a szomszédos 552/16 hrsz.-ú ingatlant illető vízelvezetési (csapadékvíz-elvezetési) szolgalmi jog.

A 2020. október 15-én készített értékbecslés szerint az ingatlan becsült nettó forgalmi értéke 2.986.000,- Ft (1.020 Ft/m<sup>2</sup>) volt, ami bruttó 3.792.220,- Ft. A testületi hatáskörgyakorlás során hozott 60/2021. (II. 26.) polgármesteri határozat az ingatlan versenyeztetéssel történő értékesítését bruttó 4 millió forintos induló licitáron rendelte el.

Az ingatlan az önkormányzat tulajdonába kerülése óta hasznosítatlan. Az elmúlt években többször került sor a terület megtisztítására, az ott felhalmozott szemét elvitelére.

Az ingatlan versenyeztetéssel történő értékesítése nem járt sikerrel, 2021 áprilisában egy 200.000,- Ft értékű, míg 2022 októberében egy bruttó 1 millió Ft értékű vételi ajánlatot nyújtottak be.

A fentiek alapján javaslom az alábbi határozati javaslat elfogadását az induló licitár csökkentése érdekében.

#### **IV. Határozati javaslat**

##### **a kaposszekcsői 552/17 hrsz.-ú beépítetlen terület értékesítéséről szóló határozat módosításáról**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a kaposszekcsői 552/17 hrsz.-ú beépítetlen terület értékesítéséről szóló 60/2021. (II. 26.) határozatban az induló licitárat bruttó 1.896.000,- Ft-ra módosítja, és elrendeli az ingatlan értékesítésére irányuló ismételt versenyeztetést a módosított licitárral.

**Határidő:** 2022. november 15. – a pályázati felhívás közzétételére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

## **Önkormányzati tulajdonú ingatlanok telekalakításával és értékesítésével kapcsolatos döntések**

A helyi építési szabályzat (HÉSZ) utolsó módosítása óta több, már előkészített, és a HÉSZ módosításának hatályba lépésére váró döntésekre is sor kerülhet. A településrendezési eszközök módosításával a jelen ülés másik előterjesztése foglalkozik.

A vagyonrendelet 27. § (6) h) pontja alapján nincs szükség versenyeztetésre telekhatárrendezés, telek-kiegészítés céljából történő ingatlanértékesítés esetén.

### **V. A Gagarin utca, illetve a Gunarasi út között húzódó dombóvári 4833 hrsz.-ú közterület telekalakítása és két részének értékesítése**

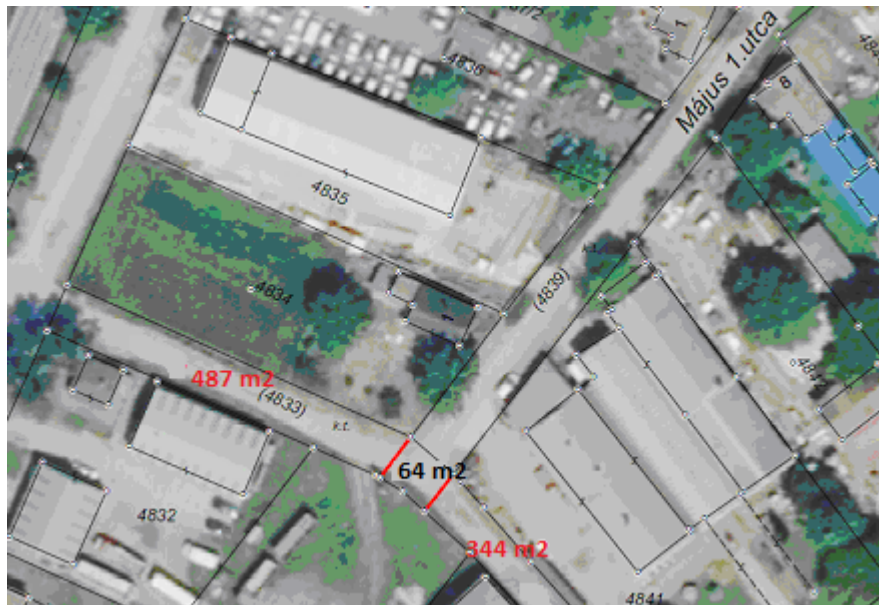
2021-ben érkezett kérelem a Kóré és Társa Vas- és Fémipari Kft.-től, hogy a telephelyük (a Kft., annak ügyvezetői és a tagok tulajdonában álló 4834, illetve 4841 hrsz.) melletti közterületi ingatlanrészeket megvásárolnák. Ez a kavicsos útszakasz jelenleg a Puskin tér elnevezést viseli, a Gagarin utca és a Gunarasi út között húzódik a Május 1. utcához kapcsolódva. Ezzel összefüggésben került kezdeményezésre a helyi építési szabályzat szabályozási tervének módosítása is a közlekedési célú használat szükségességének felülvizsgálata és lehetőség szerinti megszüntetése érdekében. A HÉSZ módosítás véleményezési dokumentációja szerint az útszakaszra a tömb telkeinek megközelítése szempontjából nincs szükség, az út megszüntetésével nem keletkezik közterületi kapcsolattal nem rendelkező építési telek, az út törlésének nem látszik akadályja. Továbbá a Május 1. utca északi végének tervezett szélesítése is módosul, az utca távlati szerepének megváltozásával a javasolt szélesítések nem szükségesek. A Május 1. utca ezzel a jövőben zsákutca lesz.

#### A telekegyesítéssel megvásárolandó területek főbb jellemzői:

- Helyrajzi szám: A 4833 hrsz.-ú kivett közterületből leválasztandó két terület összesen kb. 831 m<sup>2</sup> nagyságú (előzetes információk szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő 895 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű a három részre szétválasztandó közterületi ingatlan).
- Értékbecslés szerinti becsült forgalmi érték: 3.297,- Ft/m<sup>2</sup>, a várható vételár bruttó 2.740.000 Ft.
- A megvásárolandó területrészek a HÉSZ módosításával Gip-5 jelű övezetbe - egyéb ipari övezet, amely elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál - kerülnek átsorolásra.
- A felosztásra kerülő közterületi ingatlan besorolása: helyi döntés alapján forgalomképtelen.
- Az ingatlant az E.ON vezetékjoga terheli.

A két területrész értékesítésével kapcsolatban – a vételáron felül – felmerülő költségek (telekalakítással, szerződéskötéssel és a tulajdonjog bejegyzésével

kapcsolatos díjak, valamint az értébecslési díj: bruttó 20.000,- Ft) megfizetése is a vevő feladata lenne.



Az értékesítéshez a közterületet forgalomképesé kell tenni, amelyhez szükséges a vagyonrendelet módosítása.

#### **V. Határozati javaslat a dombóvári 4833 hrsz.-ú közterület telekalakításáról és értékesítéséről**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a túskei városrészben található dombóvári 4833 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan telekalakításához, valamint a telekalakítással érintett, összesen kb. 831 m<sup>2</sup> területű két részének telekegyesítéssel való értékesítéséhez a dombóvári 4834 és 4841 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai részére az alábbi feltételekkel:
  - A vételár 3.297,- Ft/m<sup>2</sup>, melyet általános forgalmi adó nem terhel.
  - A telekalakítással, az adásvétellel és a szerződéskötéssel kapcsolatos költségek – beleértve az értébecslési, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat – a vevőt terhelik.
  - Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele a helyi építési szabályzat telekalakítást lehetővé tevő módosításának hatályba lépése, amellyel megszűnik a területrészek közlekedési célú besorolása és Gip-5 jelű övezetbe kerülnek átsorolásra.

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

2. A Képviselő-testület a dombóvári 4833 hrsz.-ú, kivett közterület 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:** 2022. november 10. – a telekalakítási eljárás megindítására

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

A vagyontörvény módosítása a jelenleg forgalomképtelen vagyonelem értékesíthetősége érdekében szükséges.

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:

Az önkormányzati kiadásokra és bevételekre kismértékű a hatása, olyan ingatlan, átsorolásáról van szó, amely a jövőben nem fog közúti funkcióval rendelkezni a módosításra kerülő településrendezési eszközök alapján.

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 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 lehetővé válik az ingatlanértékesítés.

A fentiekre tekintettel javaslom az alábbi rendeletmódosítás elfogadását.

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2022. (.....) 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. §**

Hatályát veszti az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet 1. melléklete 1.1 pontjában foglalt táblázat 565. sora.

**2. §**

Ez a rendelet 2022. december 1. napján lép hatályba.

Pintér Szilárd  
polgármester

dr. Szabó Péter  
jegyző

**Részletes indokolás:**

Az 1. §-hoz:

Hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

A 2. §-hoz:

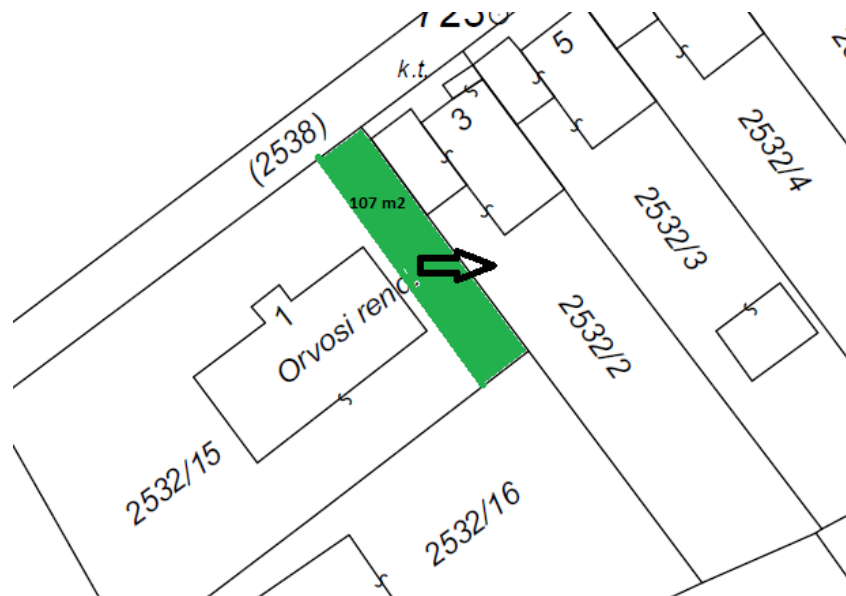
A rendelet hatályba lépésének időpontját határozza meg.

Az indokolás közzététele mellőzhető, mivel a rendeletmódosításnak nem mutatható ki jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása.

## VI. A Dombóvár, Hóvirág u. 1. szám alatti orvosi rendelőhöz tartozó ingatlan telekalakítása és a szomszédos ingatlanhoz kapcsolódó részének értékesítése

Az önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyoni körébe tartozik a Hóvirág utca 1. szám alatti (2532/15 hrsz-ú) kertvárosi orvosi rendelő.

2021 szeptemberében a szomszédos (2532/2 hrsz.-ú) sorházi lakóház tulajdonosa kérelemmel fordult az önkormányzathoz, miszerint szeretné megvásárolni az orvosi rendelőt magában foglaló ingatlan keleti részén lévő területet, annak érdekében, hogy az ingatlanának hátsó része gépjárművel is megközelíthető legyen.



A helyi építési szabályzat szabályozási tervének módosításával lehetővé válik, hogy az Lke-1 övezetben álló orvosi rendelő területéből egy kb. 4,5 m széles sáv átsorolásra kerüljön az LKe-2 övezetben lévő lakóházhoz. Az elkészített értékbecslés szerint az értékesítendő terület becsült forgalmi értéke: 3.333,- Ft/m<sup>2</sup>.

A vagyonrendelet alapján 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 – az e rendeletben és további önkormányzati rendeletekben meghatározott bérbeadási, hasznosítási hatáskörök gyakorlása kivételével – csak a képviselő-testület döntésével lehetséges az általa kikötött funkciónak megfelelően.

A fentiek alapján indítványozom az alábbi határozati javaslat elfogadását.

**VI. Határozati javaslat**  
**a Dombóvár, Hóvirág utca 1. alatti ingatlan telekalakításáról és egy részének értékesítéséről**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Dombóvár, Hóvirág utca 1. szám alatt található, dombóvári 2532/15 hrsz.-ú, kivett orvosi rendelő megnevezésű ingatlan telekalakításához és a telekalakítással érintett kb. 107 m<sup>2</sup> területű részének telekegyesítéssel való értékesítéséhez a szomszédos 2532/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai részére az alábbi feltételekkel:

- A vételár 3.333,- Ft/m<sup>2</sup>, melyet általános forgalmi adó nem terhel.
- Az értékesítendő terület eladása telekhatárrendezéssel, a helyi építési szabályzat szerinti funkció figyelembevételével történhet.
- A telekalakítással, az adásvétellel és a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket – beleértve az értékbecslési, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat – a vevő köteles viselni.
- Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele a helyi építési szabályzat telekalakítást lehetővé tevő módosításának hatályba lépése.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a telekalakítási eljárás megindítására, illetve az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

**Határidő:** 2022. november 30. – a telekalakítási eljárás megindítására

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

Pintér Szilárd  
polgármester