

**10. számú előterjesztés**

Egyszerű többség – határozati javaslat  
Minősített többség – rendeletmódosítás  
tervezet

**ELŐTERJESZTÉS**

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2023. február 9-i ülésére**

**Tárgy:** Önkormányzati ingatlanok értékesítésre történő kijelölése

**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 jelen előterjesztésben két önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésre történő kijelölésére teszek javaslatot.

### I. A Lucza hegyi utcában lévő mobiltorony alatti terület értékesítése

A Lucza hegyi utcában lévő Vodafone átjátszó torony alatti területre szóló bérleti szerződés a Vodafone Magyarország Zrt. és Dombóvár Város Önkormányzata között 2003. szeptember 23-án jött létre. A szerződés lejáratára többszöri módosítás után jelenleg 2025. december 31-ig szól, mely további 7,5 évre automatikusan meghosszabbodik, kivéve, ha a felek a szerződés lejáratára előtt 180 nappal máshogy nem rendelkeznek. A Vodafone Magyarország Zrt. társasági jogi átalakuláson ment keresztül, így jelenleg a bérlő a Vantage Towers Zrt. (továbbiakban: Zrt.).

2022 júniusában a Zrt.-től indikatív vételi ajánlat érkezett, 14.250.000,- Ft+áfa összegben. Akkor az önkormányzat a Pannon Antenna Kft.-vel is folytatott tárgyalásokat a torony alatti terület hasznosítása érdekében, melyek akkor az indikatív ajánlatnál hosszútávon kedvezőbbnek bizonyultak. A Pannon Antenna Kft. a 2022. év végén kérte a tárgyalások felfüggesztését a megváltozott gazdasági helyzet és a telekommunikációs szektorban történő átalakulások miatt, így miután a Vantage Towers Zrt. megerősítette, hogy a 2022. júniusában küldött ajánlatát változatlan tartalommal fenntartja, lehetőség nyílik a torony alatti terület értékesítésére.

A szóban forgó ingatlanrész jellemzői:

- elhelyezkedése: dombóvári 291/18 hrsz.-ú, kivett út,
- területe: 200 m<sup>2</sup>,
- HÉSZ szerinti besorolása: Köu-4,
- az ingatlan forgalomképtelen besorolású,
- a bérleti díj: évi 988.077,- Ft.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) az 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 Vagyonrendelet 27. §-ban meghatározott kivételekkel. Ha rendelkezésre áll 2 évnél nem régebbi forgalmi értékbecslés, annak felülvizsgált változata is elfogadható.

Az értékbecslés szerint a bérelt terület becsült forgalmi értéke 14.115.386,- Ft.

A Vagyonrendelet 27. § (6) bekezdés i) pontja szerint nincs szükség versenyeztetésre, idegen tulajdonú felépítmény alatti földterület bérbeadása, elidegenítése esetén.

A vételáron felül a bérelt terület rész értékesítésével kapcsolatban felmerülő költségek (telekalakítással, szerződéskötéssel és a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos díjak, az értékbecslési költség és a szerződéskötési díj) megfizetése is a vevő feladata.

Az értékesítéshez az ingatlant forgalomképesé kell tenni, ehhez szükséges a Vagyonszerzési Rendelet módosítása.

**I. Határozati javaslat**  
**a Dombóvár, Lucza hegyi utcában található hírközlési építmény alatti terület telekalakításáról és egy részének értékesítéséről**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul – a Vantage Towers Zrt. indikatív ajánlata alapján – a Dombóvár, Lucza hegyi utcában található, dombóvári 291/18 hrsz. alatt felvett, kivett út megnevezésű ingatlan telekalakításához, valamint a területen elhelyezett hírközlési építménnyel összefüggő, összesen megközelítőleg 200 m<sup>2</sup> területű ingatlanrész értékesítéséhez annak bérlője, a Vantage Towers Zrt. részére az alábbi feltételekkel:
  - A vételár 14.250.000,- Ft, melyet általános forgalmi adó nem terhel.
  - A telekalakítással, az adásvétellel és a szerződéskötéssel kapcsolatos költségek – beleértve az értékbecslési, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat – a vevőt terhelik.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert telekalakítási eljárás megindítására, valamint az értékesítendő ingatlanrész értékesítésére irányuló adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és aláírására.

2. A Képviselő-testület a dombóvári 291/18 hrsz.-ú, kivett út megnevezésű ingatlan forgalomképtelenségét az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet ezirányú módosításával feloldja az értékesíthetősége érdekében.

**Határidő:** 2023. február 15. – a telekalakítási eljárás megindítására

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

## II. A Dankó Pista utca 12. szám alatti ingatlan építési telekké történő kijelölése

A Vagyonrendelet 23. § (2) bekezdés e) pontja szerint a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság dönt átruházott hatáskörben az építési telkek árának meghatározásáról és inflációkövető felülvizsgálatáról. Az építési telkek körét a képviselő-testület állapítja meg.

Az önkormányzatnak építési telke jelenleg csak a Döry Hugó utcában van:

1. 3815 hrsz.-ú beépítetlen terület, nagysága: 1.965 m<sup>2</sup>,
2. 3816/1 hrsz.-ú beépítetlen terület, nagysága: 1.303 m<sup>2</sup>.

Az önkormányzati tulajdonú Dombóvár, Dankó Pista utca 12. szám alatti 4710 hrsz.-ú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra vásárlási szándékot bejelentő érdeklődés érkezett.

Az ingatlan adatai:

- területe: 456 m<sup>2</sup>,
- közműellátottsága: a telken a szennyvízelvezető rendszerre való csatlakozás kiépítésre került, a többi közmű a (víz, villany, gáz) az utcában kiépült, rákötés lehetséges,
- megközelítése felújított aszfaltos útról lehetséges.

Az ingatlan aktuálisan az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 3. mellékletének 1. pontja alapján bérbeadható munkáskertként lenne hasznosítva. A terület évek óta nincs bérbeadva, a korábbi bérlő nem kívánta tovább művelni a területet.

Az építési telkek megvételére folyamatosan lehet ajánlatot tenni, az önkormányzat nem bonyolít külön értékesítésre irányuló versenyeztetési (pályázati) eljárást. A telket nem terheli beépítési kötelezettség.

A Vagyonrendelet módosítása szükséges a dombóvári 4710 hrsz.-ú ingatlan munkáskert besorolásának megszüntetése és építési telekként való értékesítése érdekében.

### **II. Határozati javaslat a Dombóvár, Dankó Pista utca 12. szám alatti ingatlan értékesítendő építési teleknek történő kijelöléséről**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő, a Dombóvár, Dankó Pista utca 12. szám alatt található, dombóvári 4710 hrsz. alatt felvett ingatlant építési teleknek jelöli ki.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ingatlanra érkező vételi ajánlat alapján az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és aláírására.

**Határidő:** 2023. február 20. – az ajánlattételi lehetőség honlapon történő közzétételére  
**Felelős:** Polgármester  
**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

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 bevételekre érdemi a hatása, olyan ingatlanok átsorolásáról van szó, amely a jövőben nem fog közúti funkcióval rendelkezni a módosításra kerülő településrendezési eszközök alapján, illetve amely jelenleg munkáskertként nincs hasznosítva.

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 tervezetének elfogadása esetén lehetővé válik az ingatlanok értékesítése.

A fentiekre tekintettel az alábbi rendeletmódosítás-tervezet elfogadását indítványozom.

Pintér Szilárd  
polgármester

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2023. (.....) 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 kapott 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, Dombóvár Város Önkormányzata Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

Hatályát veszti az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. melléklet 1.1 pontjában foglalt táblázat 34. sora.

**2. §**

Hatályát veszti a Rendelet 3. melléklet 1. pontban foglalt táblázat Munkáskertek 11. sora.

**3. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Pintér Szilárd  
polgármester

Dr. Szabó Péter  
jegyző

**Részletes indokolás:**

Az 1-2. §-hoz:

Hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaznak.

A 3. §-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.