

**10. számú előterjesztés**

Egyszerű többség – határozati javaslatok  
Minősített többség – rendeletmódosítás

**ELŐTERJESZTÉS**

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2023. május 26-i ülésére**

**Tárgy:** Önkormányzati tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatos döntések

**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, amely a vagyonrendelet módosítását is igényli.

### I. Dombóvári 4637/5 hrsz.-ú ingatlan értékesítése

A Köztársaság utcai 4637 hrsz.-ú (korábban „inkubátorház”) és a 4636/2 hrsz.-ú ingatlanok telekalakítására és értékesítésére még 2020-ban került sor. Az ingatlanokat egy helyi vállalkozás, illetve annak egyik tulajdonosa vásárolta meg a versenyeztetéssel egybekötött pályázati eljárás keretében.

A vállalkozás kérelmet nyújtott be, miszerint szeretné megvásárolni a szomszédos, dombóvári 4637/5 hrsz.-ú **kivett közterület** megnevezésű ingatlant is.

#### Az ingatlan adatai:

- területe: 1.890 m<sup>2</sup>,
- forgalmképessége: forgalomképtelen besorolású,
- HÉSZ szerinti övezeti besorolása: Gip-5, ami egyéb ipari övezet, amely elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál,
- az ingatlanon elhelyezkedő közmű: hírközlési kábel.

A közterület bokrokkal, fákkal benőtt terület. A környező ingatlanok megközelítését a 4646 hrsz.-ú közút biztosítja, így az értékesítésnek nincs akadálya.





A 2023 áprilisi értékbecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke 3.029.000 Ft (1.603 Ft/m<sup>2</sup>). A szomszédos 4637/3 hrsz.-ú beépítetlen terület értékesítésére 2022-ben 1.640 Ft/m<sup>2</sup> vételáron került sor.

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

Az értékesítéshez az ingatlant forgalomképpessé kell tenni, ehhez szükséges a Vagyonrendelet módosítása.

### **I. Határozati javaslat a Köztársaság utcából megközelíthető dombóvári 4637/5 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Köztársaság utcából megközelíthető dombóvári 4637/5 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan árveréssel egybekötött nyilvános pályáztatás útján történő értékesítéséhez azzal a feltétellel, hogy:
  - az induló nettó licitár 3.029.000 Ft, melyet általános forgalmi adó terhel,
  - az adásvétellel és a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket – beleértve a szerződéskötési, értékbecslési, valamint az ingatlan-nyilvántartási díjat is – a vevő vállalja.
2. A Képviselő-testület a dombóvári 4637/5 hrsz.-ú közterület megnevezésű ingatlan forgalomképtelenségét az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás

szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet ezirányú módosításával feloldja az értékesíthetősége érdekében.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati felhívás és az adás-vételi szerződés tartalmának jóváhagyására, illetve a nyertes ajánlattevővel a szerződés megkötésére.

**Határidő:** 2023. június 15. – a pályázati felhívás közzétételére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

## II. A Radnóti utcából megközelíthető építési telek kialakításához szükséges telekalakítás és értékesítés, valamint a 4571/11 hrsz.-ú ingatlan elidegenítése

A Radnóti utcában a dombóvári 4573/1 hrsz.-ú, 2ha 7.240 m<sup>2</sup> nagyságú belterületi erdőterületet a tulajdonos szeretné megosztani és abból egy építési telket kialakítani. A telekalakításra a Helyi Építési Szabályzat kötelező szabályozási előírásai alapján kerülhet sor, ezért a Radnóti utcában az önkormányzati tulajdonú 4570 hrsz.-ú közúti ingatlanból egy közel 22 m<sup>2</sup>-es területet kell a kialakítandó ingatlanhoz csatolni az elkészített mérési vázlat szerint. A tulajdonos az építési telek kialakításához szükséges telek-kiegészítés iránti kérelmet nyújtott be az önkormányzathoz.



### A telekalakítással érintett önkormányzati tulajdonú 4570 hrsz-ú ingatlan adatai:

- az ingatlan megnevezése: kivett közterület,
- a telekalakítással érintett terület: 22 m<sup>2</sup>,
- az ingatlan terhei: az értékesítésre kerülő ingatlanrészén nincs közmű,
- HÉSZ szerinti besorolása: Köu-2,
- az ingatlan helyi döntés alapján forgalomképtelen besorolású.

Az értékbecslés szerint a Radnóti utcában a 4570 hrsz.-ú ingatlanból értékesítendő 22 m<sup>2</sup> nagyságú terület forgalmi értéke 1.837 Ft/m<sup>2</sup>, vagyis 40.414 Ft.

A kérelmező tulajdonában áll a dombóvári 4571/12, 4571/13 és a 4571/14 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület is, melyeket a tulajdonos szeretne összevonni. Az ingatlanoktól délre elhelyezkedő 4571/11 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú kivett út 2010-ben került kialakításra és térítésmentesen önkormányzati tulajdonba közös tulajdon megszüntetése jogcímen az akkor osztatlan közös tulajdonban lévő 4570/10 hrsz.-ú ingatlan felosztásakor. A fenti három ingatlan egy telekké történő összevonásával az egyes telkek megközelítéséhez már nincs szükség az önkormányzati útra, ezért a kérelmező szeretné azt megvásárolni és a három telek összevonásával létrejövő ingatlanhoz csatolni, így az új (összevont) telek megközelítése a Radnóti utcából biztosított marad.

A 4571/11 hrsz.-ú ingatlan főbb jellemzői:

- az ingatlan megnevezése: kivett út,
- területe: 539 m<sup>2</sup>,
- az ingatlan helyi döntés alapján forgalomképtelen besorolású,
- az ingatlan HÉSZ szerinti besorolása: Lk-5,
- kialakítása: földút.

Az értékbecslés alapján a 4571/11 hrsz.-ú kivett út becsült forgalmi értéke 59.000 Ft.

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

Kérem a határozati javaslat támogatását.

## **II. Határozati javaslat**

### **a Radnóti utcai dombóvári 4570 hrsz.-ú ingatlan telekalakításáról és egy részének értékesítéséről, valamint a 4571/11 hrsz.-ú ingatlan elidegenítéséről**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Radnóti utcai, dombóvári 4570 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlanak a helyi építési szabályzatban megállapított kötelező szabályozási vonal szerinti telekalakításához, és ennek megfelelően 22 m<sup>2</sup> nagyságú részének értékesítéséhez a 4573/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa részére az alábbi feltételekkel:

- A vételár 50.000 Ft, melyet általános forgalmi adó nem terhel.
- A telekalakítási eljárást a vevőnek kell kezdeményeznie.
- A telekalakítással, az adásvétellel és a szerződéskötéssel kapcsolatos költségek – beleértve az értékbecslési, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat – a vevőt terhelik.

2. A Képviselő-testület hozzájárul a dombóvári 4571/11 hrsz.-ú, kivett út megnevezésű ingatlan értékesítéséhez a dombóvári 4571/12, 4571/13 és 4571/14 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa részére az alábbi feltételekkel:
- A vételár 60.000 Ft, melyet általános forgalmi adó nem terhel.
  - Az értékesítésre az ingatlan jelenlegi művelési ága szerint kerül sor.
  - Az adásvételi szerződés megkötésére a dombóvári 4571/12, 4571/13 és 4571/14 hrsz.-ú ingatlanok összevonását és telekalakítását követően kerülhet sor azzal, hogy a vevő köteles a telekösszevonással létrejövő ingatlan és a 4571/11 hrsz.-ú ingatlan összevonására a telekalakítási eljárást kezdeményezni.
  - A telekalakítással, az adásvétellel és a szerződéskötéssel kapcsolatos költségek – beleértve az értékbecslési, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat – a vevőt terhelik.
3. A Képviselő-testület a dombóvári 4570 hrsz.-ú közterület 22 m<sup>2</sup> nagyságú részének, valamint a dombóvári 4571/11 hrsz.-ú, kivett út megnevezésű ingatlan forgalomképtelenségét feloldja az értékesíthetőségük érdekében, utóbbi esetben az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet ezirányú módosításával.

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

**Határidő:** 2023. június 15. – a kérelmező értesítésére

2023. december 31. – az adásvételi szerződés megkötésére

**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:

**1. A tervezett önkormányzati rendelet várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:**

Közvetlen társadalmi hatás nem jelentkezik. Az önkormányzati kiadásokra és bevételekre kismértékű a hatása. Olyan ingatlanok, ingatlanrészek átsorolásáról van szó, amelyek a valóságban már nem rendelkeznek közfunkcióval.

**2. A tervezett önkormányzati rendelet környezeti és egészségi következményei:**

A rendelet végrehajtásának nincs a környezetre vagy az egészségre gyakorolt hatása.

**3. A tervezett önkormányzati rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása:**

Az adminisztrációban bekövetkező változás csekély.

**4. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A rendelet végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

**5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

Az előterjesztésben részletezett ingatlanértékesítések miatt szükséges.

A fentiekre tekintettel javaslom az alábbi rendeletmódosítás-tervezet elfogadását.

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) 1. melléklet 1.1. pontjában foglalt táblázat 530. sor,
- b) 1. melléklet 1.1. pontjában foglalt táblázat 546. sora.

**2. §**

Ez a rendelet 2023. június 1. napján lép hatályba.

Pintér Szilárd  
polgármester

Dr. Szabó Péter  
jegyző

**Részletes indokolás:**

Az 1. §-hoz:

A 4637/5 hrsz.-ú és a 4571/11 hrsz.-ú ingatlanok értékesítése miatt szükséges az üzleti vagyonszortba történő átsorolás az ingatlanok értékesíthetősége érdekében.

A 2. §-hoz:

A rendelet hatályba lépésének időpontját határozza meg.

A rendelet indokolásának közzététele mellőzhető, mivel a rendeletmódosításoknak nem mutatható ki jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása.