

**Új napirendi pont**  
**15. számú előterjesztés**

Egyszerű többség – I., II. és III. határozati javaslat  
Minősített többség – IV. és V. határozati javaslat

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2025. március 4-i ülésére**

**Tárgy:** 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!**

Jelen előterjesztés célja, hogy a testület részére bemutassa a folyamatban lévő és tervezett projektek megvalósításához szükséges ingatlanvásárlásokat, valamint az önkormányzat tulajdonában lévő, hasznosításra nem tervezett ingatlanok értékesítésének lehetőségeit.

Az ingatlanvásárlások a település fejlesztését, a közösségi célok megvalósítását, valamint a stratégiai jelentőségű beruházások előkészítését szolgálják. Az eladások pedig a vagyongazdálkodás hatékonyabbá tételét és az önkormányzati források optimalizálását célozzák.

Az előterjesztésben ismertetm az érintett ingatlanokat, az adásvétellel kapcsolatos indokokat szempontokat.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a döntéshozatalt a település érdekeit figyelembe véve támogassa.

## **I. Ingatlanvásárlások**

### Az ingatlanvásárlásokra vonatkozó jogszabályi háttér:

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) a vagyon szerzésére vonatkozóan a 10. Kizárólagos hatáskörök fejezetben rendelkezik. A 23. § (1) bekezdése a képviselő-testület kizárólagos hatáskörét rögzíti, melynek a) pontja szerint a 3 millió Ft-ot meghaladó értékű ingatlanok vásárlásáról a Képviselő-testületnek kell döntenie.

Dombóvár Város TOP Plusz Városfejlesztési Programtervét a 175/2022 (IX. 30.) Kt. határozat fogadta el, mely különböző jogszabályi ill. hatósági változások miatt többször módosításra került. A programtervben rögzítettek megvalósításához két prioritási tengely esetében is szükséges ingatlanberuházást végrehajtani. A beruházások összegének egy része a pályázatok terhére majd elszámolható lesz.

1. A TOP\_PLUSZ -6.2.1 Fenntartható versenyképes városfejlesztési tengelyen lévő projekt megvalósításához szükséges ingatlan vásárlások

#### 1.1 Dombóvár Széchenyi utca 41.

Ezen ingatlanra vonatkozóan az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdése vonatkozna, mely a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság átruházott hatáskörét rögzíti, melynek a) pontja szerint az 1 millió Ft feletti és a 3 millió Ft-ot meg nem haladó értékű ingatlanok esetében dönthetnének a vásárlásról. A projektek megvalósításához több ingatlan megvásárlása szükséges, a komplex döntéshozatal érdekében ezen ingatlannal kapcsolatos határozathozatal is a jelen előterjesztés részét képezi.

Az ingatlan adatai:

Hrsz:650

Művelési ága: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Tulajdonosi adatok:

Tulajdoni.hányad: 1/1

Név: MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Kft

Cím:1033 BUDAPEST, Polgár utca 8-10.

Az ingatlan állapota: bontandó állapotú kiégett, korábban hajléktalanok által lakott ház. A közművek leszerelésre kerültek: villany és víz volt. Falazat: vegyes: vályog és tégl.

Terület nagysága: 274 m<sup>2</sup>

Tehertelenen lehet megvásárolni, ha a közműveken hátralék van, azt az MR Kft. fizeti.

Energetikai besorolás: I (MR már elkészítette)

Minimumár: 3.100.000 Ft; Önkormányzatnak 2.700.00 Ft

### **I. Határozati javaslat a Dombóvár, Széchenyi utca 41. szám alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megvásárlásáról**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint hozzájárul a Dombóvár, Széchenyi utca 41. szám alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlannak az MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Kft-től 2.700.000 Ft-os vételáron történő megvásárlásához, valamint vállalja az ingatlan vásárlása során felmerülő költségeket.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés tartalmának elfogadására, a szerződés megkötésére.

**Határidő:** 2025. március 31. – a vételi ajánlat megtételére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

#### 1.2. Dombóvár Petőfi utca 17.

Az ingatlan adatai:

Hrsz: 649

Művelési ága: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Tulajdonosi adatok:

Tulajdoni.hányad: 5/10-5/10 arányban Gergely Tamás és Gergely Tamásné

Az ingatlan állapota: erősen felújítandó vagy bontandó állapotú, komfortos családi ház, mely végrehajtási joggal terhelt.

Terület nagysága: 340 m<sup>2</sup>

Az ingatlan az egyik oldalról az előbbiekben részletezett Széchenyi utca 41. számú ingatlan közvetlen szomszédja, másik oldalon pedig csatlakozik a Széchenyi-Petőfi utca sarkán lévő 648/2 hrsz-ú 300 m<sup>2</sup> nagyságú közterülethez, amennyiben mindkét ingatlanban 1/1-es tulajdoni hányadban birtokba kerül az önkormányzat, akkor a városközpontban egy 914 m<sup>2</sup> nagyságú terület birtokosai lennének.

A Petőfi utca 17. tulajdonosaival egy előszerződés megkötése célszerű, a végleges szerződéskötésre a végrehajtási jogok törlését követően kerülne sor. Az előszerződés, valamint az ingatlan tehermentesítése elegendő a pályázat beadásához, az ingatlant terhelő végrehajtási jog összege megközelítőleg 500.000 forint.

## **II. Határozati javaslat**

### **a Dombóvár, Petőfi utca 17. szám alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megvásárlásáról**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint hozzájárul a Dombóvár, Petőfi utca 17. szám alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlannak maximum az értékbecslésben meghatározott vételáron történő megvásárlásához, valamint vállalja az ingatlanon lévő végrehajtási teher pénzügyi rendezését, a tehermentesítésre fordított pénzügyi összeg a vételár részét képezi, így előlegként szolgál. A Képviselő-testület vállalja az ingatlan megszerzéséhez kapcsolódó járulékos költségeket.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés tartalmának elfogadására, a szerződés megkötésére.

**Határidő:** 2025. március 31. – az előszerződés megkötésére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

2. TOP\_PLUSZ- 1.3.2 Fenntartható városfejlesztés tengelyen lévő projekt megvalósításához szükséges ingatlan vásárlás

#### 2.1. Dombóvár Szent Vendel utca 63.

Az ingatlan adatai:

Hrsz: 4691

Művelési ága: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Tulajdonosi adatok:

Tulajdoni.hányad: 8/16-8/16 arányban Babám Csaba és Babám Lászlóné

Az ingatlan állapota: felújítandó állapotú, összkomfortos családi ház, mely Grósz Józsefné holtig tartó hasznélvezeti jogával terhelt.

Terület nagysága: 1.911 m<sup>2</sup>

Az ingatlan a túskei városrészen található, mely a KSH adatai alapján szegregált területnek minősül. A szociális városrehabilitáció ERFA projekt célja a 2014-2020 európai uniós ciklusban nem kezelt túskei szegregátum fejlesztése. A projekt keretében tervezetten megvalósításra kerülő tevékenységek:

- Önállóan támogatható tevékenység: Lakófunkciót erősítő tevékenység (kötelező)
- Választható, önállóan nem támogatható tevékenységek:
  - D) Egyéb kapcsolódó fejlesztések a területen
    - b) Közterek, parkok, játszóterek, települési zöldfelületek felújítása, bővítése, kialakítása, minőségi utcabútorok elhelyezése, kapcsolódó eszközbeszerzés
  - B) Közbiztonsági funkció, a közbiztonság javítását, a fejlesztés eredményeinek megőrzését szolgáló tevékenységek az akcióterületen:
    - a) Polgárórség épületének kialakítása, felújítása, mobil konténer létesítése

A projekt megvalósításához szükséges az ingatlan megvásárlása, a pályázat beadásához elegendő előszerződéssel rendelkezni. A sikeres projektmegvalósítás érdekében kérem a Képviselő-testületet, hogy támogassa az ingatlan megvásárlását.

### **III. Határozati javaslat**

#### **a Dombóvár, Szent Vendel utca 63. szám alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megvásárlásáról**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint hozzájárul a Dombóvár, Szent Vendel utca 63. szám alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlannak maximum az értékbecslésben meghatározott vételáron történő megvásárlásához, valamint vállalja a megszerzéséhez kapcsolódó járulékos költségeket.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés tartalmának elfogadására, a szerződés megkötésére.

**Határidő:** 2025. március 31. – az előszerződés megkötésére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

## **II. Ingatlanértékesítések**

### Az ingatlanértékesítésekre vonatkozó jogszabályi háttér:

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet (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

vagyonszerződésben meghatározott kivételekkel – versenyeztetéssel történik, az ellenérték megállapítása 6 hónapnál nem régebbi, független értékbecslő által készített forgalmi értékbecslés alapján történhet a vagyonszerződés 27. §-ban meghatározott kivételekkel.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet szabályozza a bérlakások elidegenítését. A 2. § (1) bekezdése szerint az elidegenítésre kerülő lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a képviselő-testület jelöli ki az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerint a bérbeadói feladatokat ellátó szervezet javaslatára.

A 4. § (2) bekezdés alapján amennyiben a lakás vagy a helyiség üres, vagy a jogosult nem él elővásárlási jogával, a képviselő-testület ellenkező döntése hiányában az elidegenítést a vagyonszerződés szerint kell lebonyolítani.

#### 1. A Dombóvár, Pannónia út 25. 3./9. szám alatti ingatlan értékesítése

A Dombóvár, Pannónia út 25. 3./9. szám alatti ingatlanra nem vonatkoznak a vagyonszerződés szerinti kivételek, ezért az ingatlan nyilvános versenyeztetés útján értékesíthető. A lakás az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 40/2020. (XII. 19.) önkormányzati rendelet szerint a piaci alapon kiadható lakások közé, a vagyonszerződés alapján pedig az önkormányzat forgalomképes (üzleti) vagyona közé sorolta.

A bérlakásból a tavalyi év során kilakoltatásra került a lakáshasználó nagy összegű felhalmozott lakbér és közüzemi díjhátralék miatt.

#### Az ingatlan adatai:

Hrsz.: dombóvári 959/2/A/47.

2 szobás lakás, 51,24 m<sup>2</sup>, összkomfortos lakás és a hozzá tartozó 142/10000-es eszmei hányad.

Az ingatlan tehermentes.

A lakás műszaki állapota:

- A lakáson belüli burkolatok (járólappal, linóleum, padlószőnyeg) cseréjére szorulnak.
- A régi faszerkezetes ablakok, erkélyajtó nehezen záródnak, elvetemedtek, javításuk nem lehetséges, cseréjük szükséges.
- A falakon régi tapéta van, korábbi leázás nyomai láthatóak, bejárati ajtó sérült.

A bérlakás jelen állapotában nem kiadható, a teljes felújítás jelentős anyagi terhet jelentene az önkormányzatnak.

Az ingatlan forgalmi értéke a 2025. februári értékbecslés szerint 11.082.000 Ft.

A ráfordítások nagyságrendjét figyelembe véve, gazdaságossági szempontból az ingatlan értékesítését javaslom.

#### **IV. Határozati javaslat** **a Dombóvár, Pannónia út 25. 3./9. szám alatti piaci alapon kiadható bérlakás** **értékesítéséről**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdésében foglaltak szerint versenyeztetés útján történő értékesítésre jelöli ki a dombóvári 959/2/A/47 hrsz.-ú, Dombóvár, Pannónia út 25. 3./9. szám alatti, lakás megnevezésű ingatlant - az értékbecslés és az ingatlan állapotának figyelembevételével - nettó 12.000.000 Ft induló licitáron, melyet általános forgalmi adó nem terhel. A nyertes pályázónak meg kell téríteni az önkormányzat részére az eljárás során felmerülő költségeket – beleértve a szerződéskötés költségét – is.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati felhívás jóváhagyására és közzétételére, valamint a legmagasabb összegű vételárat megajánló ajánlattevővel az adásvételi szerződés megkötésére.

**Határidő:** 2025. március 20. – pályázati felhívás közzétételére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

#### 2. *A Dombóvár, Park utca 2. szám alatti ingatlan értékesítése*

A Dombóvár, Park utca 2. szám alatti, dombóvári 2903/1 hrsz.-ú, kivett beépített terület megnevezésű, társasházi ingatlan 50 millió forintos induló nettó vételáron történő értékesítéséről a 147/2024. (X. 24.) Kt. határozattal döntött a képviselő-testület. A határozatnak megfelelően a pályázati felhívás az önkormányzat honlapján közzétételre került.

Mivel az ingatlan értékesítésére időközben vételi ajánlat érkezett 52 millió Ft vételárral, ezért a képviselő-testület a 157/2024. (XI. 29.) Kt. határozattal a korábbi döntését visszavonta és egyben döntött a Magyarországi Evangélikus Egyház részére történő értékesítésről. Az Egyház – miután felmérte az ingatlan felújításának várható költségeit – elállt a vételi szándéktól.

Az ingatlanról részletes információkat a 2024. október 24-i képviselő-testületi ülésre benyújtott 11. számú, Önkormányzati tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatos döntések című előterjesztés tartalmaz.

Az ingatlant a 157/2024. (XI. 29.) Kt. határozatban meghatározott árral, valamint a 147/2024. (X.24.) Kt. határozatban meghatározott feltételekkel javasolom ismételten értékesítése kijelölni.

**V. Határozati javaslat**  
**a Dombóvár, Park utca 2. szám alatti, 2903/1/A hrsz.-ú társasházi ingatlan**  
**értékesítéséről**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a dombóvári 2903/1/A/1 és a 2903/1/A/2 hrsz.-ú egységekből álló, beépített terület megnevezésű, Dombóvár, Park utca 2. szám alatti társasházi ingatlan tulajdonjogának árveréssel egybekötött nyilvános pályáztatás útján történő értékesítéséhez az alábbi feltételekkel:

- Az ingatlanok értékesítésére csak együttesen kerülhet sor.
- A dombóvári 2903/1/A/1 hrsz.-ú és 2903/1/A/2 hrsz.-ú ingatlanok induló nettó licitára együttesen 52 millió Ft, melyet általános forgalmi adó nem terhel.
- Az értékesítés célja lakóingatlanok kialakítása. A szerződésben rögzítésre kerül, hogy legalább 4 lakás kialakítását meg kell valósítani a szerződéskötést követő 24 hónapon belül. Ennek biztosítékeként az önkormányzat visszavásárlási jogot köt ki.
- Az önkormányzat vállalja a helyi építési szabályzat módosítását a lakások kialakítása érdekében.
- Az adásvétellel és a szerződéskötéssel kapcsolatos díjak, költségek (értékbecslési díj, energetikai tanúsítvány díja, ingatlan-nyilvántartási díj, szerződéskötési díj) a vevőt terhelik.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati felhívás közzétételére, az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére, valamint a Magyar Állam elővásárlási jogával kapcsolatos nyilatkozat beszerzésére.

**Határidő:** 2025. március 14. – a pályázati felhívás közzétételére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

Pintér Szilárd  
polgármester