

9. számú előterjesztés

Egyszerű többség – I. és III.
határozati javaslat
Minősített többség – II. határozati
javaslat

ELŐTERJESZTÉS

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 30-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!

A jelen előterjesztésben három ingatlanokkal kapcsolatos döntési javaslat megvitatását és elfogadását indítványozom.

I. A Dombóvár, Kinizsi utca 23. szám alatti ingatlan állami tulajdonrésze térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásának kezdeményezése

A Dombóvár, Kinizsi utca 23. szám alatti, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan már évek óta az önkormányzat látókörében van, mivel az elhanyagolt, gázos ingatlanra rendszeresen kellett felszólító leveleket küldeni a tulajdonosok részére.

Ezen túlmenően az ingatlant Dombóvár Város Önkormányzatának jelzálogjoga terheli a korábbi ingatlantulajdonos személyi térítési díj hátraléka miatt, összesen 589.800 Ft értékben. A jelzálogjogokkal kapcsolatos hagyatéki hitelezői igény tárgyában a Magyar Állam, mint felperes és Dombóvár Város Önkormányzata, mint alperes között a Dombóvári Járásbíróságon peres eljárás van folyamatban.

Az ingatlan tulajdonosai:

- 2/16-od tulajdoni hányad: Sziráckiné Győrfi Mária: 2024 májusában ügyvéden keresztül ingyenesen felajánlotta a tulajdonrészét, de annak átvételéről nem született döntés; amíg az ingatlan többségi tulajdonjogát az önkormányzat nem tudja megszerezni, addig ez nem is indokolt;
- 14/16-od tulajdoni hányad: Magyar Állam.

Az ingatlan tulajdonjoga térítésmentes átvételi szándékát jeleztük az állami vagyont kezelő MNV Zrt. felé, azzal a megjegyzéssel, miszerint ha a tulajdoni illetőség átruházása megtörténne, úgy az önkormányzat az ingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal kapcsolatos követelést elengedné.

A Zrt. válaszlevelében arról tájékoztatta az önkormányzatot, hogy az ingatlanban lévő állami rész átruházásának jogi akadálya nincs.

Az átadásra azzal a feltétellel kerülhet sor, hogy

- az Önkormányzat tudomásul veszi, miszerint az érintett tulajdoni hányadot a fennálló, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terhekkel együtt szerzi meg,
- az Önkormányzat az átadás napját követően helytáll a törvényes örökléssel a Magyar Állam tulajdonába került vagyonrészhez kapcsolódó hagyatéki kiadásokért, így különösen, a hagyatéki hitelezői igényekért, valamint a hagyatékkal kapcsolatos polgári jogi jogviszonyokban és a hagyatékkal kapcsolatos peres és nemperes eljárásokban keletkezett költségekért,
- az Önkormányzat vállalja, hogy a folyamatban lévő – jelenleg szünetelő – peres eljárást megszünteti és a keletkezett perköltséget megfizeti, amellyel szemben semmilyen követelést nem támaszt sem a Magyar Állammal, sem az annak képviseletét ellátó MNV Zrt.-vel szemben,

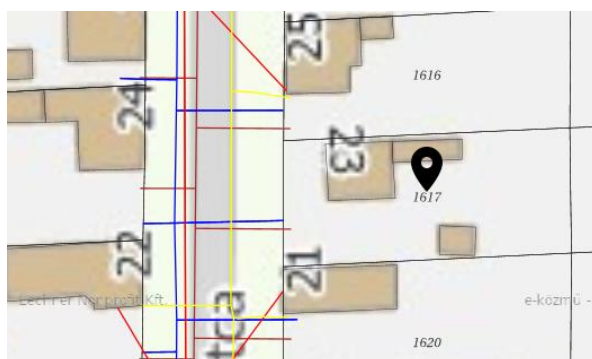
- az Önkormányzat vállalja, hogy a résztulajdon vonatkozásában sem a Magyar Állammal, sem annak képviselőjét ellátó MNV Zrt.-vel szemben semmilyen követelést nem támaszt.

Az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Kormányrendelet alapján a tulajdonba adás kezdeményezéséhez szükséges a képviselő-testületi határozat, melynek tartalmaznia kell a jogszabályban előírtakat:

- a tulajdonba adásra vonatkozó igényt, megjelölve a felhasználási célt, valamint a segítő feladatot és az azt előíró jogszabályi rendelkezést,
- a kezdeményező nyilatkozatát arról, hogy vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek – ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét – megtérítését,
- védettség (örökségvédelmi, természetvédelmi, illetve Natura 2000) fennállása esetén annak megjelölését, valamint az ahhoz kapcsolódó kötelezettségek vállalását.

Az ingatlan adatai:

- a teljes területe: 552 m²
- a közműtérkép szerint csak vízellátással és szennyvízelvezetéssel rendelkezik, villamos-energia ellátás nincs,
- állapota: teljes felújításra szorul.





A többségében állami tulajdonú ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülésének indoka a helyi közösség fejlődéséhez és a település rendezett fejlesztéséhez való hozzájárulás.

A fentiek alapján javaslom az alábbi határozati javaslat elfogadását.

I. Határozati javaslat
a Dombóvár, Kinizsi utca 23. szám alatti ingatlan állami tulajdonrésze
térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásának kezdeményezéséről

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-ában foglaltak, valamint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 42/O. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt.-nél kezdeményezi és kérelmezi az alábbi ingatlan Magyar Államot megillető 14/16 tulajdoni hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba adását:

hatsz.: Dombóvár belterület 1617,

megnevezés: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület,

terület: 552 m²,

felhasználási cél: a lakóövezeti városrész településképezének javítása,

segítendő feladat: településfejlesztés,

jogszabályi rendelkezés: a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja.

A Képviselő-testület az ingatlant az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdés c) pontja alapján a településfejlesztés, településrendezés közfeladatok ellátásának érdekében kívánja tulajdonba venni.

2. A Képviselő-testület kijelenti, hogy a kérelemnek helyt adó döntés esetén az önkormányzat vállalja a tulajdonba adás érdekében a Magyar Nemzeti

Vagyonkezelő Zrt. előtt folyó eljárásban felmerülő költségek megtérítését. A Képviselő-testület vállalja, hogy az önkormányzat az 1. pontban feltüntetett ingatlan tulajdoni illetőségét az ingatlanra vonatkozó terhekkel együtt veszi át.

3. A Képviselő-testület kijelenti, hogy az igényelt ingatlan örökségvédelmi, természetvédelmi, illetve Natura 2000 védettséggel nem érintett.
4. A Képviselő-testület kijelenti, hogy az ingyenes önkormányzati tulajdonba adás érdekében az önkormányzat vállalja, miszerint az érintett tulajdonrész vonatkozásában
 - a) a folyamatban lévő peres eljárást megszünteti és a peres eljárás során keletkezett perköltséget megfizeti, amellyel szemben semmilyen követelést nem támaszt sem a Magyar Állammal, sem annak képviseletét ellátó MNV Zrt.-vel szemben,
 - b) az átadás napját követően helytáll a törvényes öröklés miatt a Magyar Államot terhelő hagyatéki kiadásokért, így különösen a hagyatéki hitelezői igényekért, valamint a hagyatékkal kapcsolatos polgári jogi jogviszonyokban, illetve a hagyatékkal kapcsolatos peres és nemperes eljárásokban keletkezett költségekért,
 - c) sem a Magyar Állammal, sem az annak képviseletét ellátó MNV Zrt.-vel szemben semmilyen követelést nem támaszt.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a dombóvári 1617 hrsz.-ú ingatlan 14/16-od tulajdonú hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba adása iránti igénybejelentést és a költségek viseléséről szóló nyilatkozatot aláírja, a tulajdonba adáshoz szükséges jognyilatkozatokat, kötelezettségvállalásokat megtegye, szerződést megkösse.

Határidő: 2025. október 3. – az igénybejelentésre a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. felé

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

II. A Dombóvár, Berzsenyi utca 1. szám alatti ingatlan értékesítése

Az ingatlant jelenleg a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. bérleti díj fejében használja. A bérleti díjat a Dombóvári Városfejlesztő Kft. (korábbi nevén Dombóvári Vízmű Kft.) számlázza a Zrt. felé. A bérleti szerződés önmagában nem keletkeztet elővásárlási jogot, csupán a törvény által meghatározott esetekben, például közös tulajdon vagy termőföld eladása esetén vagy a felek megállapodása alapján, melyet egy külön megkötött szerződésben rögzítenek. Mivel a hivatkozott bérleti szerződéshez elővásárlási jog nem kapcsolódik, ezért az ingatlan értékesítésére a vagyonrendelet szerint versenyeztetéssel kerülhet sor.

A Zrt. vételi ajánlatot nyújtott be az ingatlan megvásárlására az Önkormányzat felé.

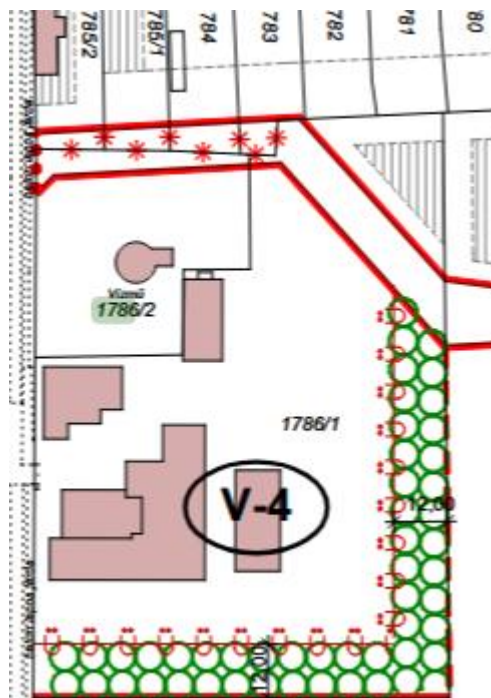
A vételi ajánlatot a DRV Zrt. az alábbi kikötésekkel tette meg:

- Az adásvételi szerződés aláírása 2025.11.30-ig, az ingatlan birtokbaadása (a teljes vételár kifizetését követően) 2025.12.15-ig történjen meg.

A Zrt. vállalja:

- Az adásvételi szerződés elkészítését és annak költségét.
- Az ingatlan birtokba vételét követően a Katasztrófavédelmi Igazgatóság határozatában foglalt rekultiváció megvalósítását és annak költségeit.

A dombóvári 1786/2 hrsz.-ú ingatlan aktuális értébecslése szerint a becsült forgalmi értéke nettó 105.547.000 Ft.



Az ingatlan jellemzői:

- 1 ha 383 m² nagyságú.
- Az EON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. vezetékjoga terheli 31 és 309 m² területre.
- Felújításra szorul a tető-, gépészet, víz-, gáz-, és a fűtési rendszer. A területén található üzemén kívüli kút rekultivációja is szükséges.
- Az önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyoni körébe tartozik.
- A Helyi Építési Szabályzat szerint az ingatlan övezeti besorolása VIZMŰ terület (V-4). Vízgazdálkodási területen a vízgazdálkodás, vízkárelhárítás és az öntözés létesítményei alakíthatók ki.

A vagyonrendeletünk szerint korlátozottan forgalomképes vagyonelem a rendeltetése és hozzá kapcsolódó önkormányzati feladatkör sérelme nélkül használható és hasznosítható, a hasznosítás és a használatba adás – a vagyonrendeletben és további

önkormányzati rendeletekben meghatározott bérbeadási, hasznosítási hatáskörök gyakorlása kivételével – csak a képviselő-testület döntésével lehetséges az általa kikötött funkciónak megfelelően.

Az ingatlanértékesítés és a bevételek növelése érdekében kérem a határozat támogatását.

II. Határozati javaslat **a Dombóvár, Berzsényi utca 1. szám alatti, 1786/2 hrsz.-ú** **ingatlan értékesítéséről**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Dombóvár, Berzsényi utca 1. szám alatti, dombóvári 1786/2 hrsz.-ú, kivett vízmű megnevezésű ingatlan tulajdonjogának árveréssel egybekötött nyilvános pályáztatás útján történő értékesítéséhez az alábbi feltételekkel:
 - Az ingatlan induló nettó licitára 105.547.000 Ft, melyet általános forgalmi adó nem terhel.
 - Az adásvétellel és a szerződéskötéssel kapcsolatos díjak, költségek (értékbecslési díj, ingatlan-nyilvántartási díj, szerződéskötési díj, energetikai tanúsítvány díja) a vevőt terhelik.
 - Az adásvételi szerződésben kikötésre kerül, hogy:
 - a) az ingatlant a helyi építési szabályzat övezeti besorolásának megfelelő célra lehet hasznosítani;
 - b) a Katasztrófavédelmi Igazgatóság határozatában foglalt rekultiváció megvalósítása és annak költségei a vevőt terhelik.

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

Határidő: 2025. október 15. – a pályázati felhívás közzétételére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

III. Egykori vízmű üdülőkben fennálló önkormányzati tulajdonrészek értékesítése

Dombóvár Város Önkormányzata rendelkezik három olyan ingatlanrészszel, amelyek korábban a Tolna Megyei Víz- és Csatornamű Vállalat üdülői voltak. Ezek jelenleg 105 tulajdonos osztatlan közös tulajdonában vannak, Dombóvár Város Önkormányzatának mindhárom ingatlanban 897/10.000-ed tulajdoni hányada van.

Az ingatlanok jellemzői:

Faddi 3401 hrsz.-ú ingatlan:

A kivett hétvégi ház, udvar megnevezésű ingatlan 2570 m² nagyságú, azon 3 faépítmény (szoba, fürdő-WC, konyha-étkező, terasz) helyezkedik el. Az épületek jelenleg használaton kívül álló faházak, 1986-ban épültek. A fűtést klíma biztosítja, a használati melegvíz-ellátást villanybojler szolgáltatja. A telek közvetlen vízkapcsolattal rendelkezik. A telek sík kialakítású. Az udvarban fedett grillterasz és kerti grillező, valamint fa melléképületek találhatók.

A faddi ingatlan tulajdonjogainak bejegyzése 2001.11.27-én történt meg az 1990. évi LXV. törvény 107. §-a alapján.

Badacsonytomaji 1498 hrsz.-ú ingatlan:

A kivett hétvégi ház, udvar megnevezésű ingatlan 1245 m² területű. Az ingatlan pincerésszel rendelkezik. A három szinten összesen 4 szoba, társalgó, 2-2 konyha és étkező, valamint a vizesblokkok találhatók. A faszerkezetű, palafedéses magas tető szemrevételezés alapján statikailag megfelelő, azonban rossz állapotú. A telek aszfaltos úton könnyen elérhető, de az úttest szintjéhez képest alacsonyabban fekszik, így gépjárművel nem, csak gyalogosan közelíthető meg.

A telken saját használatú villanyoszlop található. Víz, csatorna és áram van rajta, gáz az utcában. Jelenleg minden közmű ki van kapcsolva.

A felépítményt korábban nyaralóként hasznosították, de már több éve használaton kívül van, így az állapota jelentősen leromlott, a jelen formájában nem használható a funkciójára. Jelentős felújításra, korszerűsítésre szorul.

Badacsonytomaji 1500 hrsz.-ú ingatlan:

A kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 3157 m²-es, sík tereppel rendelkező, részlegesen közművesített építési telek.

A badacsonytomaji ingatlanok esetében 1995-ben, átszállás jogcímén történt meg a tulajdonosváltás. Ezek a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén találhatók.

Mindhárom résztulajdon az önkormányzat üzleti vagyoni körébe (forgalomképes ingatlan) tartozik.

Az önkormányzati tulajdonba adást megelőzően az ingatlanok kezelője a Tolna Megyei Víz- és Csatornamű Vállalat volt, a tulajdonszerzést követően a víziközmű szolgáltatást ellátó Szekszárdi Vízmű Kft. használta, kezelte azokat. Az üzemeltetési jogot a Kft. gyakorolja. A Kft. ügyvezetőjének tájékoztatása szerint az ingatlanok karbantartását külső vállalkozó segítségével oldják meg, az ingatlanok kihasználatlanok és azok állaga folyamatosan avul.

Szekszárd Megyei Jogú Város polgármestere levéllel fordult a tulajdonos önkormányzatok felé, melyben felajánlotta, miszerint amennyiben a tulajdonostársak támogatják az ingatlanok együttes – versenyeztetési eljárás keretében történő – értékesítését, akkor a szekszárdi önkormányzat, mint a legnagyobb hányaddal rendelkező tulajdonos, felvállalja az értékesítéssel kapcsolatos feladatokat (felhívás és

dokumentáció szerkesztése, közzététele, online árverés lebonyolításának előkészítése, közreműködés az egyes adásvételi szerződések megszövegezésében, stb.).

Amennyiben a Tisztelt Képviselő-testület nem kíván élni az értékesítés lehetőségével, dönthet úgy is - mint elővásárlásra jogosult -, hogy kinyilvánítja vételi szándékát az ingatlanokban Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatát illető tulajdoni hányadok tekintetében.

A szekszárdi önkormányzat beszerezte az ingatlanok forgalmi értékbecslését, amit megküldött önkormányzatunk részére.

Hrsz.	Ingatlan megnevezése	Forgalmi érték az értékbecslés szerint Ft	A dombóvári önkormányzatra eső forgalmi érték
Fadd 3401 hrsz. Fadd, Dunasor 17.	kivett hétvégi ház, udvar	40.500.000 Mely áfa-t nem tartalmaz	3.632.850
Badacsonytomaj 1500 hrsz. Móricz u. 19.	Kivett beépítetlen terület	Bruttó 58.200.000	5.220.540
Badacsonytomaj 1498 hrsz. Római út 250.	kivett hétvégi ház, udvar	nettó 48.500.000	4.350.450

Mivel az ingatlanokat Dombóvár Város Önkormányzata nem használta, ezért kérem a határozati javaslat támogatását.

III. Határozati javaslat

a Tolna Megyei Víz- és Csatornamű Vállalat egykori tulajdonát képező üdülőingatlanokban fennálló önkormányzati tulajdonrészek értékesítéséről

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. kinyilvánítja azon szándékát, hogy a részben (897/10.000 tulajdoni hányad) a dombóvári önkormányzat tulajdonát képező
 - Fadd 3401 hrsz.-ú, kivett hétvégi ház, udvar megnevezésű 2570 m² alapterületű, természetben Fadd, Dunasor 17. szám alatt található,
 - Badacsonytomaj 1498 hrsz.-ú, kivett hétvégi ház, udvar megnevezésű 1245 m² alapterületű, természetben Badacsonytomaj, Római út 250. szám alatt található,
 - Badacsonytomaj 1500 hrsz.-ú, beépítetlen terület megnevezésű 3157 m² alapterületű, természetben Badacsonytomaj, Móricz Zsigmond utca 19. szám alatt található,ingatlanokat hasznosítani kívánja;

2. megismerte az 1. pontban szereplő ingatlanokra a Pannonhome Kft. által készített forgalmi értékbecsléseket és egyetért a szakértői anyagban megállapított forgalmi értékkel;
3. hozzájárul az 1. pontban felsorolt ingatlanokban fennálló tulajdoni részesedés versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítéséhez azzal a feltétellel, hogy a forgalmi értékbecslésben rögzített ár egyben minimálárnak minősül;
4. támogatja, hogy az ingatlanok értékesítési folyamatában az önkormányzat nevében az egyes ingatlanokban a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs, Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata járjon el, bonyolítsa le az értékesítés folyamatát és felhatalmazza a polgármestert az ezzel kapcsolatos együttműködési megállapodás aláírására;
5. meghatalmazza Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat polgármesterét, hogy az 1. pont szerinti ingatlanok egyes adásvételi szerződéseinek megkötésénél az önkormányzat nevében eljárjon, azokat aláírja, felhívja továbbá a polgármestert, hogy az ehhez szükséges jognyilatkozatot tegye;
6. nyilatkozik, hogy az önkormányzat a beépített ingatlanok értékesítését az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. §-a alapján nem tette adókötelessé.
7. felkéri a polgármestert, hogy az 1-6. pontban foglaltakról tájékoztassa Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat polgármesterét.

Határidő: 2025. október 3. – Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat tájékoztatására

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

Pintér Szilárd
polgármester